

# MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

19. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 28. Februar 1966

Nummer 37

## 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 203208	25. 1. 1966	RdErl. d. Finanzministers Vorschriften über Landesmietwohnungen (Mietwohnungsvorschriften — MWV —) . . . . .	479

### I.

6410  
203208

#### Vorschriften über Landesmietwohnungen (Mietwohnungsvorschriften — MWV —)

RdErl. d. Finanzministers v. 25. 1. 1966 —  
VS 1420 — 2280/65 — III A 1

Im Einvernehmen mit dem Ministerpräsidenten, sämtlichen Ministern und dem Präsidenten des Landesrechnungshofs werden folgende

#### Vorschriften

über Landesmietwohnungen erlassen:

##### 1 Begriffsbestimmung

Landesmietwohnungen im Sinne dieser Vorschriften sind solche Wohnungen in Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Eigentum, in der Verwaltung oder Benutzung des Landes (Vermieter) stehen und anderen mietweise überlassen werden.

##### 2 Verwaltung der Mietwohnungen

2.1 Die Aufsicht über die Landesmietwohnungen führt die der obersten Dienstbehörde nachgeordnete Behörde (aufsichtführende Behörde). Die oberste Dienstbehörde kann eine abweichende Regelung treffen.

2.2 Die aufsichtführende Behörde bestimmt die Dienststelle, der die Hausverwaltung der Landesmietwohnung obliegt (hausverwaltende Behörde).

##### 3 Vergabe der Wohnungen

3.1 Landesmietwohnungen sind grundsätzlich für Wohnzwecke zu vermieten.

3.2 Die Wohnungen sind im Einvernehmen mit den für die Wohnungsfürsorge zuständigen Behörden des

Landes in erster Linie Landesbediensteten anzubieten. Ist eine Vermietung an Landesbedienstete nicht möglich, können auch Ruhegehaltsempfänger und Hinterbliebene und auch nicht im Landesdienst stehende Angehörige des öffentlichen Dienstes bei der Vermietung von Landesmietwohnungen berücksichtigt werden.

3.3 Sind Bewerber der in Nr. 3.2 genannten Art nicht vorhanden und stehen sonstige dienstliche Gründe nicht entgegen, sind die Wohnungen in ortsüblicher Weise dem freien Wohnungsmarkt zuzuführen. Ob dienstliche Gründe der allgemeinen Vermietung entgegenstehen, bestimmt die aufsichtführende Behörde.

3.4 Bei der Auswahl der Bewerber sollen Familien mit Kindern grundsätzlich den Vorrang erhalten. Vor Vermietung der Wohnungen ist zu prüfen, ob der Bewerber nach seinen Einkommens- und Vermögensverhältnissen Sicherheit dafür bietet, daß er seine finanziellen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag jederzeit erfüllen kann.

3.5 Die oberste Dienstbehörde oder die aufsichtführende Behörde können den Abschluß von Mietverträgen allgemein oder für bestimmte Einzelfälle von ihrer Zustimmung abhängig machen.

##### 4 Wohnungsblatt

Über jede Landesmietwohnung nebst Zubehör ist von der hausverwaltenden Behörde ein Wohnungsblatt nach dem Muster der Anlage 1 anzufertigen und nach dem jeweiligen Stand der Wohnung laufend zu führen.

Anlage 1

##### 5 Der örtliche Mietwert

5.1 Für jede Landesmietwohnung ist der örtliche Mietwert zu ermitteln. Dabei ist auch der Nutzwert eines vorhandenen Hausgartens — Nr. 17 — zu berücksichtigen. Dieser Mietwert bildet die Grundlage für die Mietzinsvereinbarung.

5.2 Für die Ermittlung des örtlichen Mietwertes sind grundsätzlich die Regierungspräsidenten zuständig, die mit den hierfür notwendigen sachlichen Feststellungen (Abschätzungen usw.) die Staatshochbauämter beauftragen.

5.3 Der örtliche Mietwert der Landesmietwohnungen ist entweder

5.31 durch Vergleich mit den Mieten, welche in derselben Gemeinde für Wohnungen gezahlt werden, die nach ihrer Lage, Art und Größe und nach anderen, den Mietwert beeinflussenden besonderen Umständen vergleichbar sind oder

5.32 falls der örtliche Mietwert einer Landesmietwohnung nach Nr. 5.31 nicht ermittelt werden kann, weil in der Gemeinde vergleichbare Wohnungen nicht vorhanden sind, durch Vergleich mit den Mieten entsprechender Wohnungen in Nachbargemeinden zu ermitteln. Dabei sind die für die Mietpreisbildung geltenden Vorschriften zu beachten.

5.4 Die örtlichen Mietwerte sind bei Änderung von für die Mietpreisbildung geltenden Vorschriften und beim Wechsel des Mieters, spätestens jedoch alle 5 Jahre, nachzuprüfen. Die hiernach erforderlich werdenden Änderungen des Mietzinses sind den Mietern zum frühestmöglichen Zeitpunkt schriftlich mitzuteilen.

## 6 Inhalt des Mietvertrages

6.1 Mit den Mietern ist vor der Übergabe der Wohnung und erforderlichenfalls nach Zustimmung der obersten Dienstbehörde oder der aufsichtführenden Behörde — Nr. 3.5 — ein schriftlicher Mietvertrag nach dem Muster der Anlage 2 abzuschließen.

6.2 Zusätze und Änderungen des Vertragsmusters, die von diesem nicht wesentlich abweichen, sind zulässig.

6.3 Lassen besondere Umstände die Verwendung des Vertragsmusters nicht zu, muß der Mietvertrag mindestens folgendes regeln:

- a) Mieträume,
- b) Mietzins,
- c) Nebenleistungen des Vermieters,
- d) Mietzeit,
- e) Zahlung des Mietzinses und der Kosten für Nebenleistungen,
- f) Hausordnung.

Im übrigen ist der Vertrag soweit als möglich entsprechend dem Vertragsmuster abzufassen.

6.4 Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages bedürfen der schriftlichen Form.

## 7 Benutzung der Mieträume, Untervermietung

7.1 Die Mieter haben die Mieträume sowie gemeinschaftliche Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Die Mieträume sind nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken zu nutzen. Die Nutzung zu anderen Zwecken bedarf der schriftlichen Zustimmung der aufsichtführenden Behörde.

7.2 Die Erlaubnis zur Untervermietung der Wohnung oder einzelner Teile sowie zur Führung eines Handels- oder Gewerbebetriebes in den Mieträumen ist der aufsichtführenden Behörde vorbehalten.

Die Erlaubnis ist schriftlich unter dem Vorbehalt jederzeitigen Widerrufs zu erteilen. In der Erlaubnis ist zu bestimmen, ob und welche Vergütung bei Untervermietung oder Führung eines Handels- oder Gewerbebetriebes zu entrichten ist.

## 8 Instandhaltung der Mieträume

8.1 Für die bauliche Instandhaltung der Wohnungen ist die aufsichtführende Behörde zuständig.

8.2 Die Kosten der Schönheitsreparaturen (Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen, Abziehen von Parkettfußböden) haben die Mieter zu tragen.

## 9 Duldung von Instandsetzungs- und ähnlichen Arbeiten in den Mieträumen

9.1 Die hausverwaltende Behörde kann laufende Instandsetzungsarbeiten sowie bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hausgrundstücks oder der Mieträume zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden oder aus sonstigen Gründen notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters ausführen. Dasselbe gilt für Ausbesserungsarbeiten und bauliche Veränderungen, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, wenn sie den Gebrauch der Mietwohnung nur unwesentlich beeinträchtigen.

9.2 Soweit der Mieter Arbeiten in den Mieträumen nach Nr. 9.1, Satz 1, dulden muß, ist er nicht berechtigt, den Mietzins zu mindern, ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben oder Schadenersatz zu verlangen.

## 10 Veränderungen der Mieträume durch den Mieter

Veränderungen im Umfang, in der Anordnung und Ausstattung oder Einrichtung der Mietwohnung nebst Zubehör durch den Mieter dürfen nur mit Genehmigung der aufsichtführenden Behörde vorgenommen werden. Die aufsichtführende Behörde kann diese Genehmigung widerrufen.

## 11 Betreten der Mieträume durch Beauftragte des Vermieters

Den Beauftragten der hausverwaltenden Behörde ist das Recht vorzubehalten, die Mieträume nach vorheriger Ankündigung zu betreten.

## 12 Festsetzung des Mietzinses

12.1 Als Mietzins ist grundsätzlich der örtliche Mietwert — Nr. 5 — zu fordern.

12.2 Falls dieser Mietzins nicht erzielt werden kann, ist der Vertragsabschluß von der Genehmigung der aufsichtführenden Behörde abhängig zu machen.

12.3 Neben der Grundmiete sind vom Mieter die in Nr. 15 näher bestimmten Kosten für Nebenleistungen und Bewirtschaftungskosten nach Ortsgebrauch zu übernehmen.

12.4 Wird eine Landesmietwohnung einem Landesbediensteten überlassen und ist ihm die Zahlung des nach Nr. 12.1 festgesetzten Mietzinses nicht zuzumuten, kann die aufsichtführende Behörde entsprechend der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Bediensteten den Mietzins herabsetzen. In solchen Fällen darf der Mietzins jedoch die nach den jeweils gültigen Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen (SMBl. NW. 23724) für die einzelnen Gruppen zu ermittelnden Minstdurchschnittsmieten für Landesbedienstetenwohnungen nicht unterschreiten (vgl. dazu Nr. 6 der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 [WFB 1957] — SMBl. NW. 2370 —).

## 13 Zahlung des Mietzinses, der Betriebskosten und der Kosten für Nebenleistungen

13.1 Der Mietzins ist monatlich im voraus zu entrichten. Abweichende Vereinbarungen sind nur zulässig, wenn die Vermietung gegen angemessenes Entgelt sonst nicht möglich ist. Die Zahlung soll innerhalb der ersten drei Werktage des Monats an die von der hausverwaltenden Behörde zu bezeichnende Stelle geleistet werden.

13.2 Die Vereinbarung nachträglicher Mietzinszahlung für einen längeren als einmonatigen Zeitabschnitt bedarf der Genehmigung der aufsichtführenden Behörde.

13.3 Die neben dem Mietzins zu entrichtenden Betriebskosten und Kosten für Nebenleistungen sollen möglichst zusammen mit dem Mietzins entrichtet werden, soweit sie vom Mieter nicht unmittelbar an den Forderungsberechtigten zu zahlen sind.

13.4 Mit Angehörigen des öffentlichen Dienstes ist möglichst eine vertragliche Vereinbarung dahingehend anzustreben, daß der Mietzins von den laufenden Bezügen einbehalten und unmittelbar an die von der hausverwaltenden Behörde bezeichnete Stelle abgeführt wird. Erfolgt die Zahlung der Bezüge in Teilbeträgen, können auch für die Mietzinszahlung entsprechende Teilbeträge vereinbart werden.

#### 14 Aufrechnung, Minderung und Zurückbehaltung des Mietzinses

14.1 Dem Mieter darf ein Recht zur Aufrechnung einer Gegenforderung gegenüber der Mietzinsforderung, zur Minderung oder Zurückbehaltung gegenüber dem Mietzins nur für den Fall zugestanden werden, daß die Absicht zur Aufrechnung usw. mindestens einen Monat vor der Fälligkeit des Mietzinses der hausverwaltenden Behörde schriftlich angekündigt wird.

#### 15 Nebenleistungen des Vermieters

15.1 Nebenleistungen sind:

- a) die Wasserversorgung — Nr. 16 —
- b) die Unterhaltung von Hausgärten — Nr. 17 —
- c) die Überlassung von Pachtgärten — Nr. 18 —
- d) die Bewirtschaftung der Sammelheizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen — Nr. 19 bis 21 —
- e) die Abgabe von elektrischem Strom und von Gas — Nr. 22 —
- f) die Überlassung von Feuerungsstoffen — Nr. 23 —
- g) die Einrichtung von Rundfunk- und Fernsehantennen (Gemeinschaftsantennen) — Nr. 24 —
- h) die Überlassung von Ausstattungsgegenständen und Geräten — Nr. 25 —
- i) die Überlassung von Stellplätzen und Garagen — Nr. 26 —

15.2 Die Kosten für die in Nr. 15.1 aufgeführten Nebenleistungen und die Betriebskosten sowie die Mehrbelastungen, die durch spätere Erhöhung der Grundsteuern, der Kosten der Entwässerung, der Hausreinigung, der Beleuchtung, Schornsteinreinigung, der Sach- und Haftpflichtversicherung, des Betriebes des Fahrstuhls und für den Hauswart entstehen, sind auf die einzelnen Mieter umzulegen, soweit dies den für die Mietpreisbildung geltenden Vorschriften entspricht.

#### 16 Wasserversorgung

Die Kosten des Wasserverbrauchs und gegebenenfalls die Miete für die Wasseruhr sind dem Mieter nach den jeweils für die Mietpreisbildung geltenden Vorschriften aufzuerlegen.

#### 17 Hausgärten

17.1 Hausgärten einschließlich Vorgärten, die zu der Mietwohnung gehören, sind vom Mieter in ordnungsmäßigem Zustand zu erhalten. Die Kosten der Unterhaltung sind dem Mieter aufzuerlegen.

17.2 Die Kosten des Wasserverbrauchs für Hausgärten einschließlich der Miete für die Wasseruhr sind vom Mieter zu tragen. Ist eine besondere Wasseruhr nicht vorhanden, so ist ein dem üblichen Verbrauch entsprechender Pauschbetrag zu vereinbaren und neben dem Mietzins zu erheben.

#### 18 Pachtgärten

18.1 Gärten und Gartenteile, die nicht unter den Begriff Hausgärten — Nr. 17 — fallen, aber in Verbindung mit der Wohnung vergeben werden, sind durch be-

sonderen Pachtvertrag unter Vereinbarung eines ihrem Nutzwerte entsprechenden Pachtzinses in ortsüblicher Weise zu verpachten.

18.2 Nr. 17.2 gilt sinngemäß.

#### 19 Bewirtschaftung der Sammelheizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

19.1 Die Kosten der Bewirtschaftung von Sammelheizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen sind den Mietern neben dem Mietzins aufzuerlegen. Die Bewirtschaftung umfaßt die Kosten der Heizstoffe und der Bedienung einschließlich der Schlackenabfuhr.

19.2 In Mehrfamilienhäusern, die eine gemeinsame Sammelheizungs- oder Warmwasserversorgungsanlage besitzen, werden die Kosten der Bewirtschaftung auf die Mieter nach Ortsgebrauch umgelegt.

19.3 Wird der Verbrauch durch Einbau von Meßgeräten festgestellt, so sind die tatsächlichen Kosten zu erheben.

#### 20 Sammelheizung aus dienstlichen Versorgungsleitungen

20.1 Wenn Landesmietwohnungen an Sammelheizungen angeschlossen sind, die auch zur Heizung von Diensträumen dienen, hat der Mieter für die Mitbenutzung einen Heizkostenbeitrag zur Abgeltung der Kosten der Bewirtschaftung zu entrichten. Der Heizkostenbeitrag berechnet sich je Quadratmeter Grundfläche aller mit Heizkörpern ausgestatteten Mieträume je Heizjahr unabhängig von der Heizungsart nach dem von der Behörde für die Sommereinkellerung zu zahlenden Preis für eine mit 40 kg angenommene Verbrauchsmenge von Brechkoks II. Ist die Sammelheizung an Sonn- und Feiertagen außer Betrieb, so ist der monatliche Heizkostenbeitrag um  $\frac{1}{2}$  des Monatsbetrages zu ermäßigen. Ist die Sammelheizung auch an Samstagen außer Betrieb, ermäßigt sich der Heizkostenbeitrag um ein weiteres Siebentel.

20.2 Nr. 19.3 gilt sinngemäß.

20.3 Die vom Lande vorgestreckten Kosten für das Heizmaterial sind auf die Mieter umzulegen und in monatlichen Abschlagszahlungen zu erstatten.

#### 21 Warmwasserversorgung aus dienstlichen Versorgungsleitungen

21.1 Wird die Warmwasserversorgungsanlage aus einer auch zur Heizung von Diensträumen dienenden Sammelheizung gespeist, sind zur Entnahme von Warmwasser während der Heizzeit zu entrichten:

- a) wenn täglich warmes Wasser bereitet wird, monatlich  $\frac{1}{3}$  des für die Sammelheizung berechneten monatlichen Heizkostenbeitrags (vgl. Nr. 20),
- b) wenn nur an einem Tage jeder Woche warmes Wasser bereitet wird, monatlich  $\frac{1}{3}$  des nach a) berechneten Beitrages, für jeden weiteren wöchentlich wiederkehrenden Entnahmetag  $\frac{1}{3}$  des nach a) berechneten Beitrags mehr.

21.2 Bei Beheizung der Warmwasserversorgungsanlage durch eine besondere Heizanlage gilt — auch für die Zeit, in der die Sammelheizung außer Betrieb ist — folgendes:

- a) wenn die Warmwasserversorgungsanlage auch dienstlichen Zwecken dient, sind monatlich Beiträge in derselben Höhe wie nach Nr. 21.1 zu entrichten,
- b) wenn die Warmwasserversorgungsanlage nicht für dienstliche Zwecke benutzt wird, gilt Nr. 19.

21.3 Beschränkt sich die Wasserversorgung auf Badeeinrichtungen, ist ein angemessener Heizkostenbeitrag zu vereinbaren.

21.4 Nr. 19.3 gilt sinngemäß.

**22 Abgabe von elektrischem Strom und Gas**

Die Kosten des Verbrauchs von elektrischem Strom und von Gas in den gemieteten Räumen sind den Mietern aufzuerlegen.

**23 Überlassung von Feuerungsstoffen**

- 23.1 Mietern von Landesmietwohnungen kann in Dienstgebäuden der Bezug von Feuerungsstoffen für den eigenen Bedarf aus den zur Heizung von Diensträumen bestimmten Vorräten der Behörden widerruflich gegen Entschädigung gestattet werden, wenn sie solche Feuerungsstoffe unter Verschluss haben oder die Heizung besorgen und auf dem Grundstück wohnen, auf dem die Feuerungsstoffe aufbewahrt werden.

Die Beschaffung besonderer Kohlenarten oder von Holz lediglich für Zwecke des Mieters ist unzulässig.

- 23.2 Die Entschädigung bemisst sich nach der Entnahme des Mieters unter Zugrundelegung der von der Behörde gezahlten Einkaufspreise. Die aufsichtführende Behörde kann einen Pauschsatz festsetzen.

**24 Antennenanlagen**

Die Einrichtung von Rundfunk- und Fernsehantennen ist dem Mieter zu gestatten, sofern nicht der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne gefordert wird. Bei Genehmigung ist er zu verpflichten, die Antennenanlage technisch einwandfrei zu erstellen sowie sie auf Verlangen der hausverwaltenden Behörde zu entfernen, wenn eine Gemeinschaftsantenne angebracht oder die Wohnung geräumt wird. Der Mieter hat bei Entfernung der Antenne alle Eingriffe in den Gebäudezustand zu beseitigen.

Für die vorhandene Gemeinschaftsantenne ist ein angemessenes Entgelt zu fordern.

**25 Überlassung von Ausstattungsgegenständen und Geräten**

- 25.1 Die Überlassung von mit der Wohnung nicht fest verbundenen Ausstattungsgegenständen und Geräten an Inhaber von Landesmietwohnungen ist im allgemeinen nicht zulässig. Werden jedoch ausnahmsweise den Mietern Ausstattungsgegenstände zur Benutzung überlassen, ist dafür neben dem Mietzins eine Nutzungsentschädigung nach wirtschaftlichen Grundsätzen zu berechnen und zu erheben.
- 25.2 Die aufsichtführende Behörde kann von der Erhebung der Nutzungsentschädigung nach Nr. 25.1 absehen, wenn die mit der Einziehung verbundene Verwaltungsarbeit in keinem angemessenen Verhältnis zur Höhe der Entschädigung steht.
- 25.3 Auf dem Wohnungsblatt — Nr. 4 — sind die mietweise überlassenen Ausstattungsgegenstände und Geräte unter Angabe des Gebrauchswertes und der Anbringungskosten zu verzeichnen.

**26 Überlassung von Stellplätzen und Garagen**

Für privateigene Kraftfahrzeuge dürfen den Mietern Stellplätze oder Garagen nur gegen Zahlung der ortsüblichen Miete überlassen werden.

**27 Dauer und vorzeitige Beendigung der Mietzeit**

- 27.1 Die Mietverträge sind grundsätzlich auf bestimmte Zeit abzuschließen. Die Vertragszeit soll in der Regel drei Jahre dauern. Fordert der Mieter eine über diese Zeit hinausgehende Vertragsdauer, bedarf der Abschluß des Mietvertrages der Zustimmung der aufsichtführenden Behörde.

- 27.2 Das Mietverhältnis verlängert sich über die ursprüngliche Vertragszeit hinaus, wenn es nicht vorher rechtzeitig von einem Vertragsteil gekündigt wird.

- 27.3 Die Kündigung bedarf der Schriftform. Sie muß spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats dem anderen Teil erklärt werden, sofern nicht eine längere gesetzliche Kündigungsfrist gemäß § 565 BGB gilt. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung ist der Eingang des Kündigungsschreibens maßgebend.

- 27.4 Die vorzeitige Entlassung eines Mieters aus dem Mietvertrage ist zulässig, wenn die Mietwohnung ohne Nachteil für das Land anderweitig verwendet werden kann.

**28 Verpflichtungen des Mieters bei Beendigung der Mietzeit**

- 28.1 Die Mieter haben die Mieträume bei Beendigung der Mietzeit in einwandfreiem Zustand mit sämtlichen Ausstattungsgegenständen, Geräten, Schlüsseln — auch den selbst beschafften Schlüsseln — zurückzugeben. Sie haben für Mängel oder Beschädigungen, die von ihnen zu vertreten sind, Ersatz zu leisten.

- 28.2 Die Mieter dürfen Einrichtungen, mit denen sie die Mieträume versehen haben, wegnehmen, sofern sie bereit sind, auf ihre Kosten den früheren Zustand wiederherzustellen. Die hausverwaltende Behörde kann verlangen, daß die Sachen in den Mieträumen zurückgelassen werden, wenn das Land so viel zahlt, als zur Herstellung einer neuen Einrichtung erforderlich wäre, abzüglich eines angemessenen Betrages für die inzwischen erfolgte Abnutzung. Dem Land steht ein Anspruch auf die Einrichtung nicht zu, wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse daran hat, sie mitzunehmen.

**29 Ehegatten als Mieter**

Ehegatten haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

**30 Hausordnung**

Für jedes Gebäude, das landeseigene Mietwohnungen enthält, ist in Anlehnung an die bestehenden örtlichen Verhältnisse eine Hausordnung zu erlassen.

**31 Übergangs- und Schlußvorschriften**

Nach diesen Vorschriften sind alle freiwerdenden landeseigenen Mietwohnungen zu vermieten. Die Richtlinien über die Verwaltung und Bewirtschaftung von Dienstgrundstücken des Landes Nordrhein-Westfalen vom 22. 3. 1962 (SMBI. NW. 641) sind sinngemäß anzuwenden.

- 32 Diese Vorschriften treten am 1. Mai 1966 in Kraft. Gleichzeitig treten

a) die Vorschriften über Reichsmietwohnungen (Mietwohnungsvorschriften — MV —) v. 30. 1. 1937 (RBB. S. 25)

b) der RdErl. des Finanzministers v. 12. 8. 1959 (SMBI. NW. 6410) „Schönheitsreparaturen in landeseigenen Mietwohnungen“

außer Kraft.

An alle Landesbehörden.

Gemeinde: ..... Aufsichtführende Behörde: .....  
Landesmietwohnung Nr. .... Hausverwaltende Behörde: .....

Wohnungsblatt

über die Landesmietwohnung im ..... Geschloß rechts des  
links ..... Gebäudes ..... Straße Nr. Platz

Des Mieters			Mietwert der Wohnung nach Feld 4 DM	Vereinbarte Miete (monatlich) DM	Vergütungen für Bewirtschaftungskosten und Nebenleistungen, die vereinbarungsgemäß neben der Miete zu entrichten sind für: ja nein	Sonstige Angaben
Zuname	Vorname	Beruf				
1	2	3	4	5	6	7
					a) laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (wie z. B. die Grundsteuer) b) Kosten der 1. Sanitärheizung 2. Wasserversorgung (auch Warmwasserversorgung) c) Straßenreinigung und Müllabfuhr d) Entwässerung e) Hausreinigung f) Gartenpflege g) Beleuchtung (des Treppenhauses, der Waschküche, des Kellers, des Trockenspeichers) h) Fahrstuhlhallen i) Gemeinschaftsantenne k) Schornsteinreinigung l) Sach- u. Haftpflichtversicherung m) Kosten für den Hauswart	



\*) Zutreffendes unterstreichen

## MIETVERTRAG

Zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch den .....  
 .....  
 .....  
 in ..... als Vermieter  
 und Herrn/Frau/Fräulein .....  
 (Beruf, Vor- und Zuname)  
 sowie seiner Ehefrau ..... geborene .....  
 (Vor- und Zuname)  
 beide zur Zeit wohnhaft in ..... als Mieter,  
 wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## § 1

## Gegenstand des Mietvertrages

(1) Der Vermieter vermietet den Mietern .....  
 zu Wohnzwecken die in dem Hause .....  
 Ort ..... Straße Nr. ....  
 im ..... Geschoß rechts/links/Mitte gelegene Wohnung.<sup>1)</sup>

(2) Die Wohnung besteht aus:

..... Zimmern  
 ..... Balkon/Loggia  
 ..... Küche/Kochnische mit Kohlen-, Gas-, E-, Komb.-Herd  
 mit Kohlen-, Gas-, E-, Warmwasserbereiter  
 mit Abwaschvorrichtung  
 mit Speiseschrank  
 ..... Speisekammer  
 ..... Bad/Duschraum mit Kohlen-, Gas-, E-, -Badeofen  
 mit Wanne  
 mit Waschbecken  
 mit WC  
 ..... WC mit Waschbecken  
 ..... Flur/Diele/Abstellraum  
 ..... Mansarde(n)  
 ..... Kellerraum Nr. ....  
 ..... Dachboden (Speicher) Nr. ....

Die Wohnung ist mit ..... Ofen/Etagenheizung/Zentralheizung ausgestattet.

(3) Den Mietern werden folgende Einbaumöbel überlassen:

- a) .....
- b) .....
- c) .....
- d) .....
- e) .....

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



(4) Zu der Wohnung gehören ferner:

- a) Hausgarten mit ..... qm, .....  
 b) Stellplatz — Garage — .....  
 .....  
 .....

(5) Gleichzeitig wird den Mietern das Mitbenutzungsrecht eingeräumt an der Waschküche, dem Trockenraum, dem Hofplatz, dem Fahrradraum sowie sonstigen zum gemeinsamen Gebrauch der Mieter bestimmten Einrichtungen in ihrem jeweiligen Umfange gemäß den getroffenen besonderen Vereinbarungen (§ 2 Abs. 3) und den jeweiligen Vorschriften der Hausordnung.

(6) Den Mietern werden für die Mietzeit ausgehändigt:

- ..... Haus-, ..... Wohnungs-, ..... Zimmer-, ..... Boden-, ..... Keller-,  
 ..... Gartentor-, ..... Briefkastenschlüssel.

## § 2

### Gemeinschaftseinrichtungen

(1) Der Vermieter stellt den Mietern folgende Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung

- a) Zentralheizung  
 Dauer der Heizperiode vom ..... bis .....  
 b) Warmwasserversorgung  
 ganzjährig während der Heizperiode ..... Tage wöchentlich  
 c) die Fahrstuhl-anlage  
 d) die Gemeinschaftsantenne  
 e) Vorgarten.

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

(3) Der Vermieter ist berechtigt, mit Zustimmung der Mehrheit der an den einzelnen Gemeinschaftseinrichtungen beteiligten Mietparteien die Leistungen nach Absatz 1 a), b) und c) vorübergehend oder dauernd einzustellen oder abweichend zu regeln.

## § 3

### Sonderleistungen

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

## § 4

### Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt mit dem .....  
 und endet am .....  
 2. Das Mietverhältnis verlängert sich über die ursprüngliche Vertragszeit hinaus von selbst, wenn es nicht gekündigt wird.

## § 5

### Miete

- (1) Der Mietzins beträgt monatlich a) für die Wohnung ..... DM  
 b) für den Hausgarten ..... DM  
 c) für den Stellplatz  
 oder die Garage ..... DM  
 insgesamt ..... DM.

(2) Soweit der Vermieter von einer durch Gesetz oder Rechtsverordnung allgemein zugelassenen Erhöhung der Miete Gebrauch macht und dies den Mietern mitteilt, tritt mit Wirkung von dem ersten Termin, der nach den für die Erhöhung maßgebenden Bestimmungen zulässig ist, an die Stelle der Miete nach § 5 Abs. 1 die nach Maßgabe der entsprechenden Bestimmungen erhöhte Miete. Ist kein derartiger Termin bestimmt, so gilt die erhöhte Miete als für den ersten Monat geschuldet, der auf die Mitteilung folgt.

## § 6

### Nebenleistungen und Bewirtschaftungskosten

(1) Die Vergütungen für die nachstehenden Nebenleistungen und Bewirtschaftungskosten sind **neben** dem Mietzins besonders zu entrichten:

- a) laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (z. B. die Grundsteuer),
- b) Wasserversorgung (auch Warmwasserversorgung),
- c) Zentralheizung,
- d) Straßenreinigung und Müllabfuhr,
- e) Entwässerung,
- f) Hausreinigung,
- g) Gartenpflege,
- h) Beleuchtung (des Treppenhauses, der Waschküche, des Kellers, des Trockenspeichers),
- i) Schornsteinreinigung,
- k) Überlassung von Feuerungsstoffen, Ausstattungsgegenständen und Geräten (einschl. Gemeinschaftsantenne),
- l) Fahrstuhlanlage,
- m) Sach- und Haftpflichtversicherung,
- n) Hauswart.

(2) Die Kosten für die Nebenleistungen und Bewirtschaftungskosten werden nach Fälligkeit auf die einzelnen Mieter umgelegt. Dies gilt auch für die Bewirtschaftung der Sammelheizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, sofern durch eine individuelle Messung der tatsächliche Verbrauch nicht festzustellen ist \*).

Die Landesmietwohnung ist an eine Sammelheizung angeschlossen, die auch der Heizung von Diensträumen dient. Der Heizkostenbeitrag berechnet sich je qm Grundfläche aller mit Heizkörpern ausgestatteten Mieträume je Heizjahr, unabhängig von der Heizungsart nach dem für die Sommereinkellerung zu zahlenden Preis für eine mit 40 kg angenommene Verbrauchermenge von Brechkoks II.

Ist die Sammelheizung an Sonn- und Feiertagen außer Betrieb, so wird der monatliche Heizkostenbeitrag um ein Siebentel des Monatsbetrages ermäßigt. Ist die Sammelheizung auch an Samstagen außer Betrieb, wird der Heizkostenbeitrag um ein weiteres Siebentel ermäßigt. Wird der Verbrauch durch Einbau von Meßgeräten festgestellt, so sind die tatsächlichen Kosten zu entrichten \*).

Der Mieter hat eine monatliche **Abschlagszahlung** zu entrichten für:

.....	DM
.....	DM
.....	DM
.....	DM
.....	DM
.....	DM
Insgesamt:	DM

Der Vermieter ist berechtigt, diese Abschlagszahlung etwaigen Veränderungen der Kosten anzupassen. Die Mieter können innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Mitteilung über die Abrechnung Einsicht in die Unterlagen nehmen.

(3) Ferner sind neben der Miete für die **Sonderleistungen** monatlich zu zahlen:

a) .....	DM
b) .....	DM
c) .....	DM
Insgesamt:	DM

(4) Die Kosten für den Verbrauch an Gas und elektrischem Strom in der Wohnung einschließlich der Zählermiete und etwaiger Hebe- und Hinterlegungsgebühren sind von den Mietern zu zahlen oder dem Vermieter zu erstatten.

\*) Nichtzutreffendes streichen

(5) Tritt eine Mehrbelastung des Vermieters durch Änderung der Bewirtschaftungskosten, insbesondere durch Erhöhung der auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Lasten wie Steuern, Gebühren und Abgaben ein und ist eine Abwälzung auf die Miete zulässig, so kann der Vermieter den Betrag der Mehrbelastung nach Ortsgebrauch anteilig umlegen. Macht der Vermieter von der Umlagemöglichkeit nicht innerhalb von zwei Monaten, gerechnet vom Zeitpunkt ihrer Zulässigkeit an, Gebrauch, so kann er den Betrag der Mehrbelastung rückwirkend höchstens für das laufende und das vorangegangene Kalendervierteljahr fordern. Wird die einzelne Mehrbelastung ganz oder teilweise rückgängig gemacht, so vermindert sich der umgelegte Betrag entsprechend mit Wirkung für den ersten auf den Zeitpunkt der Minderung bzw. des Wegfalls der Mehrbelastung folgenden Zahlungszeitraums.

(6) Erhebt der Vermieter im Falle der Untervermietung einen Untermietzuschlag oder einen Zuschlag für die gewerbliche Nutzung von Wohnräumen, so sind die Mieter für die Dauer der Untervermietung oder der gewerblichen Nutzung zur Zahlung des Zuschlages neben der Miete verpflichtet.

## § 7

### Entrichtung des Mietzinses

(1) Die Miete ist monatlich im voraus, spätestens bis zum dritten Werktag, die erste Miete jedoch spätestens am Tage vor dem Einzuge kostenfrei nach näherer Angabe des Vermieters zu entrichten.

Das gleiche gilt für die nach § 6 monatlich zu zahlenden Umlagen und Entgelte für Nebenleistungen.

(2) Zahlungen für Leistungen, deren Kosten zu erstatten oder die für längere als monatliche Zeiträume zu entrichten sind, sowie etwaige Nachzahlungen auf nach § 6 Absätze 2, 5 oder 6 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) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Tag des Geldeingangs maßgebend.

## § 8

### Übergabe der Wohnung

(1) Die Mieter erkennen — vorbehaltlich der nach Absatz 2 durchzuführenden Arbeiten — die Mieträume als gebrauchsfähig an. Das gilt nicht für Mängel, die auch bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt nicht erkennbar waren.

(2) 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. Für den Fall einer etwaigen Verzögerung in der Durchführung der in Satz 1 genannten Arbeiten ist der Mieter nicht berechtigt, Schadenersatz zu fordern, wenn die Verzögerung auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

(3) 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.

(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 untervermieten oder in anderer Weise überlassen. Der Vermieter kann die Zustimmung 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 Mieter haben die Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung zu übernehmen. Die Schönheitsreparaturen umfassen sämtliche Anstriche sowie das Tapezieren innerhalb der Wohnung, insbesondere das Anstreichen, Kalken oder Tapezieren der Wände und Decken,

das Streichen der Fußböden, Abziehen von Parkettfußböden und den Innenanstrich der Fenster,

das Streichen der Türen, Heizkörper, Versorgungsleitungen und der Einbaumöbel.

Während der Mietzeit haben die Mieter die Schönheitsreparaturen jeweils spätestens nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen:

in Wohnküchen alle 2 Jahre,

in Koch-Eßküchen oder Kochnischen alle 3 Jahre,

in Bädern und in Räumen mit Duschanlagen alle 3 Jahre,

in Wohn- und Schlafräumen alle 5 Jahre,

in Fluren, Dielen und Aborten alle 5 Jahre,

in sonstigen Nebenräumen alle 7 Jahre.

Abweichend von Vorstehendem sind die Innenanstriche der Fenster sowie die Anstriche der Türen, Heizkörper, Versorgungsleitungen und Einbaumöbel in Wohn-, Koch-, Eßküchen, Bädern und Räumen mit Duschanlagen spätestens alle 4 Jahre durchzuführen.

Bei außergewöhnlicher Beanspruchung der Mieträume sind die Schönheitsreparaturen in kürzeren Zeitabständen vorzunehmen.

Die Mieter sind nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen. Sie sind für den Umfang der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig.

Kommen die Mieter ihren Verpflichtungen in den angegebenen Zeitabständen trotz schriftlicher Mahnung nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Schönheitsreparaturen auf ihre Kosten durchführen lassen.

(5) 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.

(6) 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 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 ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat, es sei denn, daß der Schaden auf einen Materialfehler oder die normale Abnutzung zurückzuführen ist.

(7) 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

(1) Um-, An- und Einbauten, Installationen sowie andere wesentliche Änderungen der Mieträume dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. 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 hat die den Mietern überlassenen Mieträume in einem zu dem vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Er 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. (7) 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 Fernsehantennen 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. (6) 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 Vertragspartnern bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats schriftlich gekündigt werden. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung ist der Eingang des Kündigungsschreibens maßgebend.

Im übrigen richtet sich das Kündigungsrecht nach den gesetzlichen Bestimmungen.

(2) Das Recht des Mieters zur Kündigung gemäß § 570 BGB bleibt unberührt.

## § 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, welchen die Mieter den Gebrauch der Mieträume überlassen haben, ungeachtet einer Abmachung 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 zurückzugeben.

(2) Haben die Mieter Änderungen an den Mieträumen im Sinne von § 11 Absatz 1 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.

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

Sind beim Auszug Schönheitsreparaturen in einzelnen Räumen noch nicht fällig, so haben die Mieter an den Vermieter die später zu erwartenden Kosten anteilig zu zahlen. Der Kostenanteil entspricht dem Verhältnis zwischen den vollen Fristen und den seit Ausführung der letzten Schönheitsreparaturen bereits abgelaufenen Zeiträumen.

(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.

\*) Solange die Wohnung den Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes unterliegt, richtet sich die Aufhebung des Mietverhältnisses nach den Vorschriften dieses Gesetzes.

§ 20

Besondere Vereinbarungen

§ 21

Erfüllungsort und Gerichtsstand

(1) Erfüllungsort ist:

(soweit es sich nicht um die Erfüllung von Verpflichtungen handelt, die ihrer Natur nach nur an dem Ort erfüllt werden können, an dem sich die Wohnung befindet).

(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 Verpflichtungen 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

Mieterschutz

Soweit auf das Mietverhältnis unabdingbare mieterschutzrechtliche Bestimmungen anzuwenden sind, bleiben diese unberührt.

§ 24

Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages

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

§ 25

Vertragskosten

Die Kosten dieses Vertrages trägt der Mieter.

....., den ..... 19.....

Unterschrift des Vermieters:

.....

Unterschrift der Mieter:

a) der Ehemann: .....

b) die Ehefrau: .....

## Was kann man schicken?

(Die Liste ist unvollständig, sie gibt nur Anregungen)

### Lebens- und Genußmittel

#### Bis je 1000 g

Eiarteigwaren  
Traubenzucker  
Babynahrung  
Obst und Süßfrüchte

#### Bis je 500 g

Hartwurst  
Speck  
Margarine  
Butter  
andere Fette  
Nüsse  
Mandeln  
Zitronat  
Rosinen  
Backobst  
Kekse, Teegebäck

zusammen  
bis 1000 g

zusammen  
bis 1000 g

Gewürze aller Art, Backpulver, Soßenpulver, Puddingpulver, Suppen- und Brühwürfel nur in kleinen Mengen für den Hausgebrauch.

Die folgenden Preisangaben sind nicht als Höchstbegrenzungen anzusehen. Sie sollen nur zeigen, daß man auch ohne großen Aufwand helfen und Freude bereiten kann.

### Textilien, Bekleidung und Zubehör

#### Bis 1,— DM

Druckknöpfe, Haken, Ösen  
Nähadeln, Stopf- und Stricknadeln  
Nähzubehör (Garne usw.)  
Perlmutterknöpfe  
Reißverschlüsse usw.

#### Bis 5,— DM

Babyartikel  
Babywäsche  
Damenstrümpfe  
Herrensocken (Kräuselkrepp)  
moderne Hosenträger  
Schals, Tücher  
Wolle

Zugelassen sind auch alle größeren Bekleidungsstücke, wie Kleider, Anzüge, Mäntel, Röcke, Hosen, Jacken.

### Lederwaren

#### Bis 5,— DM

Etuis  
Geldbörsen  
Taschenmaniküren

#### Über 5,— DM

Aktenaschen, Kollegmappen  
Briefaschen

#### Bis 300 g

Schokoladewaren

#### Bis je 250 g

Kaffee (in Pulverform: 50 g)  
Kakao  
Milchpulver  
Käse  
Bis je 50 g  
Eipulver  
Tabakpulver  
(höchstens 48 Zigaretten  
oder 8 Zigarren  
oder 20 Zigarillos  
oder 50 g Tabak)

### Verschiedenes

Batterien und Birnen für Taschenlampen  
Bleistifte  
Minen für Kugelschreiber  
Blumensamen  
Gasanzünder  
Haarklammern  
Hygiene-, Kosmetik- und Toilette-Artikel  
(wie Toilettenseife, Rasierseife, Rasier-  
klängen, Gesichtswasser, Hautcreme,  
Babycrème, Haarwaschmittel, Papier-  
taschentücher, Toilettenpapier)  
Klebstoff in Tuben  
Kunstpostkarten

Nägel, Schrauben, Haken  
Schulhefte  
Schwämme  
Feinwaschmittel  
Zeichenblocks  
Fahrradzubehör  
Feuerzeuge  
Glühbirnen  
Laubsägen  
Scheren, Taschenmesser  
Spielsachen, Gummibälle  
Tulpenzwiebeln usw.

Alle Kleinigkeiten für Küche und Haushalt (Spülbürsten, Topfschrubber, Fensterleder, Vliesstofftücher, Einweckringe usw.), für den Garten und für den Bastler.

### Die wichtigsten Bestimmungen

1. Geschenkpakete und -päckchen dürfen nur von einem privaten Absender an einen privaten Empfänger gerichtet sein. Organisationen und Firmen dürfen keine Geschenksendungen schicken.
2. Ein Paket darf 7 kg, ein Päckchen 2 kg wiegen.
3. Der Inhalt darf den Bedarf des Empfängers und seiner Familie nicht übersteigen. Bekleidung nur je ein Stück einer Art (also nicht 2 Pullover, 2 Paar Strümpfe usw.). Nicht mehr als 2–3 Bekleidungsstücke in eine Sendung! Getragene Textilien und Schuhe dürfen nur mit einer amtlichen Desinfektions-Bescheinigung versandt werden.
4. Höchstmengen für Genußmittel:  

Kaffee und Kakao je	250 g	} je Sendung
Schokoladewaren	300 g	
Tabakerzeugnisse	50 g	
5. Verboten: Luftdicht verschlossene Behälter (deren Verschuß beim Öffnen verletzt werden muß, wie z. B. Konserven), Medikamente.
6. Keine schriftlichen Nachrichten, keine Zeitungen oder anderes bedrucktes Papier beilegen, aber: Inhaltsverzeichnis erwünscht.
7. Auf jede Sendung schreiben: „Geschenksendung! Keine Handelsware!“ — Päckchen müssen außerdem die Aufschrift „Päckchen“ tragen.
8. Der Versand von Büchern in Geschenksendungen ist erlaubt.
9. Verboten: Bücher politischen, historischen oder militärischen Inhalts, Zeitungen und Zeitschriften, Comics und Groschenhefte, Kataloge, Kriminalromane.

### Einzelpreis dieser Nummer 1,40 DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Düsseldorf, gegen Voreinsendung des Betrages zuzügl. Versandkosten (Einzelheft 0,30 DM) auf das Postscheckkonto Köln 85 16 oder auf das Girokonto 35 415 bei der Rhein. Girozentrale und Provinzialbank Düsseldorf. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.) In der Regel sind nur noch die Nummern des laufenden und des vorhergehenden Jahrgangs lieferbar.

Wenn nicht innerhalb von acht Tagen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen.

Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Mannesmannufer 1 a. Druck: A. Bagel, Düsseldorf; Vertrieb: August Bagel Verlag Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt ist, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 13,45 DM, Ausgabe B 14,65 DM.