

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

27. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 17. Mai 1974	Nummer 48
---------------------	--	------------------

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	19. 4. 1974	RdErl. d. Finanzministers Vorschriften über Landesmietwohnungen (Mietwohnungsvorschriften – MWV –)	604

II.

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

Datum		Seite
	Landschaftsverband Rheinland	
8. 5. 1974	Bek. – 14. Tagung der 5. Landschaftsversammlung.	612
8. 5. 1974	Bek. – Mitgliedschaft in der 5. Landschaftsversammlung Rheinland	612

I.

6410

**Vorschriften über Landesmietwohnungen
(Mietwohnungsvorschriften – MWV –)**RdErl. d. Finanzministers v. 19. 4. 1974 –
VS 1420 – 1 – III A 1

1. Das Muster eines Mietvertrages (Anlage 2 zu Nr. 6.1 meines RdErl. v. 25. 1. 1966 [SMBI. NW. 6410]) erhält die sich aus der Anlage ergebende neue Fassung. Anlage
2. Das Muster ist für alle neu abzuschließenden Mietverträge zu verwenden.

Dieser Runderlaß tritt mit seiner Veröffentlichung im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen in Kraft.

Anlage 2
Zu Nr. 6 MWV

Mietvertrag

§ 1

Gegenstand des Mietvertrages

(1) Das Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch den
.....
.....
in Vermieter
vermietet Herrn/Frau/Fräulein
..... (Vor- und Zuname)
und seiner Ehefrau geborene
..... (Vor- und Zuname)
..... (Anschrift) Mieter
zu Wohnzwecken die in
..... (Ort) (Straße)
im Geschoß rechts/links/Mitte gelegene Wohnung¹⁾.

(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 Wohnfläche der Wohnung beträgt qm.
Die Wohnung ist mit Öl-, Koks-, Gas-Öfen
Etagenheizung – Zentralheizung – Fernheizung ausgestattet
wird durch vom Mieter einzubringende Heizkörper beheizt.
Die beheizbare Wohnfläche (Summe der mit Heizkörpern ausgestatteten Räume) beträgt
..... qm.

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

(3) Den Mietern werden folgende Einbaumöbel überlassen:

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

(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

Das Vertragsverhältnis beginnt am
und endet am

Es verlängert sich jeweils um zwei Jahre, 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 Nebenkosten betragen z. Z. für

a) den Betrieb der zentralen Heizungsanlage	DM
b) den 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 Fahrstuhl- und Aufzugsanlage)	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) nachfolgende Betriebskosten	DM
Nebenkosten insgesamt	<u>DM</u>

(3) Miete und 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 4 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 bestimmt auf Antrag einer Partei ein von der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennender vereidigter Sachverständiger die Miete endgültig. Die Kosten dieses Verfahrens tragen die Parteien im Verhältnis des jeweiligen Unterliegens.

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

§ 6

Sammelheizung und Warmwasserversorgung aus dienstlichen Versorgungsleitungen

(1) Ist die Landesmietwohnung an eine Sammelheizung angeschlossen, die auch der Heizung von Diensträumen dient, so beträgt das Entgelt für die gelieferte Wärme DM/qm der beheizbaren Wohnfläche (Summe der mit Heizkörpern ausgestatteten Räume), monatlich zahlbar mit $\frac{1}{12}$. Ist die Sammelheizung an Sonn- und Feiertagen außer Betrieb, so ermäßigt sich das monatliche Entgelt um $\frac{1}{7}$, ist sie auch an Samstagen außer Betrieb, um ein weiteres Siebentel.

(2) Wird dem Mieter neben Wärme (Abs. 1) Warmwasser geliefert, so sind für die Entnahme von Warmwasser während der Heizzeit bei täglicher Lieferung $\frac{2}{7}$ 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 ist berechtigt, den Pauschbetrag gemäß Abs. 1 den zu erwartenden Durchschnittskosten anzugleichen; die Festsetzung geschieht durch Erlaß des Finanzministers im Ministerialblatt NW.

§ 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 6 v. H., und außerdem für jedes außergerichtliche Mahnschreiben 3,- DM erhoben.

§ 8

Übergabe der Wohnung

(1) Die Mieter erkennen – vorbehaltlich der nach Absatz 2 durchzuführenden Arbeiten – die Mieträume als gebrauchsfähig und als im ordnungsgemäßen Zustand befindlich 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. Der Mieter hat außerdem die Reinigung der Bürgersteige, die Schneeabseilung 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 Mieter haben die Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung zu übernehmen. Das gleiche gilt für kleinere Instandsetzungen (Bagatellschäden) bis zum Betrage von 50,- DM im einzelnen Schadensfall. 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-/EBküchen, 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 schuldhaft 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 Frostsäden. 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.

(7) Auf Verlangen des Vermieters haben die Mieter Schäden, für die sie eintreten 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. (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 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 findet keine Anwendung. Fortsetzung und Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf müssen schriftlich vereinbart werden.

§ 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 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.....

Unterschrift des Vermieters:

.....

Unterschrift der Mieter

a) der Ehemann:

b) die Ehefrau:

Landschaftsverband Rheinland**Bekanntmachung
des Landschaftsverbandes Rheinland**

Betr.: 14. Tagung der 5. Landschaftsversammlung

Die 5. Landschaftsversammlung Rheinland ist zu ihrer 14. Tagung auf

Montag, den 27. Mai 1974, 9.30 Uhr,

nach

**Essen, Städtischer Saalbau, Kammermusiksaal,
Huyssenallee,**

einberufen worden.

Tagesordnung

1. Verpflichtung neuer Mitglieder
2. Ergänzungswahlen zu den Ausschüssen
3. Bericht über die Rheinische Kulturpflege
4. Rahmenplan zur Versorgung psychisch Kranker und geistig Behinderter im Rheinland
5. Satzung für das Landesjugendamt Rheinland
6. Neufassung der Rechnungsprüfungsordnung
7. Aufhebung der Satzung über Stundung, Niederschlagung und Erlaß von Forderungen
8. Aufhebung der Satzung über über- und außerplanmäßige Ausgaben
9. Nachtragsstellenplan für das Haushaltsjahr 1974

Köln, den 8. Mai 1974

Der Direktor
des Landschaftsverbandes Rheinland

Dr. h. c. Klaus

- MBl. NW. 1974 S. 612.

**Bekanntmachung
des Landschaftsverbandes Rheinland**Betr.: Mitgliedschaft in der 5. Landschaftsversammlung
RheinlandFür das ausgeschiedene Mitglied Dr. Karl-Heinz van Kal-
denkerken, Viersen, wurde als Nachfolger**Herr Rudolf Müller, 4152 Kempen 1, Hülser Straße 25**

bestimmt.

Gemäß § 7 a (4) Satz 5 der Landschaftsverbandsordnung für
das Land Nordrhein-Westfalen vom 12. Mai 1953 (GS. NW. S.
217) - SGV. NW. 2022 - in der zur Zeit geltenden Fassung,
mache ich diese Feststellung öffentlich bekannt.

Köln, den 8. Mai 1974

Der Direktor
des Landschaftsverbandes Rheinland

Dr. h. c. Klaus

- MBl. NW. 1974 S. 612.

Einzelpreis dieser Nummer 2,20 DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, 4 Düsseldorf, Grafenberger Allee 100, Tel. 6888293/94, gegen Voreinsendung des vorgenannten Betrages zuzügl. 0,50 DM Versandkosten auf das Postscheckkonto Köln 8516-507. (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, 4 Düsseldorf, Grafenberger Allee 100, vorzunehmen, um späteren Lieferschwierigkeiten vorzubeugen. Wenn nicht innerhalb von vier Wochen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen. Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Elisabethstraße 5. 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 wird, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 20,80 DM, Ausgabe B 22,- DM.
Die genannten Preise enthalten 5,5% Mehrwertsteuer.