

# Mietvertrag über Wohnraum

---

Zwischen Herr  
Armin Beispiel  
Teststr. 3  
12345 Beispielstadt als **Vermieter**

vertreten durch **Robeck Hausverwaltung  
(Rolf Beckmann)**  
**Sagerstr. 39, Tel.: 0421 – 4785 9845  
28757 Bremen**

und Frau  
Cäcilie Tester  
Akademistr. 2  
12345 Wohnhausen

ausgewiesen durch als **Mieter**  
sowie

Herrn  
Oskar Tester  
Akademiestr. 2  
12345 Wohnhausen

ausgewiesen durch als **Mieter**

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## § 1 Mieträume

1. Vermietet werden im Haus  
Adelstedter Str. Nr. 12 in 28239 Bremen folgende Räume  
zur Nutzung durch 2 Personen.

**Die Mieter erklären hiermit ausdrücklich, dass sie bei Abschluss des Mietvertrags keinerlei Absichten oder Gründe haben, weitere Personen aufzunehmen. Gleiches gilt für die Bildung einer Wohngemeinschaft.**

a) **zu Wohnzwecken:** 2 Zimmer, 1 Flur, 1 EB-Küche, 1 Bad im DG-Geschoss o links / o Mitte / o rechts, Mansarden, WC (separat), Speicherabteil Nr. 1, 1 Kellerabteil Nr. , Garten, Gartenanteil, Balkon, ..... Terrasse, ..... Loggia, Sonstige: .....

b) ..... Garage Nr. ...., ..... Abstellplatz Nr. ....Carport Nr. ... zusammen mit der Wohnung

c) **zu Geschäftszwecken:**

.....  
.....

2. Der Mieter darf folgende Räume nach Maßgabe der Hausordnung mitbenutzen:

.....  
.....

3. Darf der Mieter nach dem Mietvertrag von den gemieteten Räumen die einen zu Wohnzwecken und die anderen gewerblich nutzen, so gilt das ganze Vertragsverhältnis dann **nicht** als Wohnraummiete, sondern als gewerbliche Miete, wenn der Schwerpunkt bei der gewerblichen Nutzung liegt. Dies ist der

Fall, wenn die gewerblich genutzte Fläche mehr als 50 % der Gesamtfläche (Nutz- und Wohnfläche) ausmacht.

**§ 2 Mietzeit**

**1. Mietvertrag auf unbestimmte Zeit**

- Das Mietverhältnis beginnt am ..... 20..... Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist und der gesetzlichen Bestimmungen (siehe Ziffer 3) gekündigt werden.
- Beide Mietvertragsparteien verzichten wechselseitig bis zum ..... (nicht länger als 4 Jahre seit Abschluss des Mietvertrags) auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Mietvertrags. Eine Kündigung ist erstmalig nach Ablauf des vorgenannten Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig. Beträgt der Kündigungsverzicht 4 Jahre, so ist eine Kündigung zum Ablauf des Zeitraums zulässig. Trotz des Verzichts bleibt das Recht der Mietvertragsparteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist bestehen.

**2. Zeitmietvertrag gemäß § 575 BGB**

- Das Mietverhältnis beginnt am .....20..... und endet mit Ablauf des .....20....., **ohne** dass es einer Kündigung bedarf.

Der Mieter kann keine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 574 BGB verlangen, weil der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses

a) die Räume als Wohnung für

- sich selbst
- seine Familienangehörigen Herrn/Frau .....
- für Angehörige seines Haushalts .....

nutzen will

oder

b) in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern - instandsetzen - will, dass die Maßnahmen durch das Fortsetzen des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden (Bitte nachfolgend Umbauabsicht näher beschreiben):

.....  
.....

oder

c) die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will (Bitte nachfolgend Dienstverhältnis näher erläutern):

.....  
.....

**Tritt der Grund der Befristung erst später ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Entfällt der Grund, so kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen. Die Beweislast für den Eintritt des Befristungsgrunds und die Dauer der Verzögerung trifft den Vermieter.**

- 3. Die Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 2 Ziffer 1 (Mietvertrag auf unbestimmte Zeit) muss in jedem Fall schriftlich bis zum 3. Werktag des 1. Monats der Kündigungsfrist erfolgen und ist nur zum Ende eines Kalendermonats zulässig. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf ihre

Absendung, sondern auf ihren Zugang an. Deshalb sind beide Vertragsteile verpflichtet, im Fall längerer Ortsabwesenheit dafür zu sorgen, dass sie gleichwohl für Schreiben der Gegenseite erreichbar bleiben. Scheitert der Zugang an dieser Vorkehrung des Empfängers, muss sich dieser so behandeln lassen, wie wenn ihm die Erklärung des Absenders rechtzeitig zugegangen wäre. **Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate.** Nach 5 und 8 Jahren seit Überlassen des Wohnraums verlängert sie sich bei der Wohnungsmiete **für den Vermieter** um jeweils weitere 3 Monate.

4. **Für den Fall, dass die Mieträume nicht rechtzeitig bezugsfertig sind oder durch den Vermieter nicht rechtzeitig geräumt werden, haftet der Vermieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Das Recht des Mieters, sich in einem solchen Fall von dem Vertrag zu lösen, bleibt unberührt.**

### § 3 Außerordentliches Kündigungsrecht

Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne das Einhalten einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn der Mieter

1. ungeachtet einer Abmahnung die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt,
2. für 2 aufeinander folgende Termine mit dem Entrichten der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist,
3. in einem Zeitraum, der sich über mehr als 2 Termine erstreckt, mit dem Entrichten der Miete in Höhe eines Betrags in Verzug ist, der die Miete für 2 Monate erreicht,
4. schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Vermieter ein Fortsetzen des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung nicht zugemutet werden kann.

### § 4 Miete

1. Die Miete beträgt **monatlich** für die Wohnung ..... EUR  
(in Worten ..... Euro)  
für die Garage/den Abstellplatz/den Carport ..... EUR  
(in Worten ..... Euro)  
insgesamt ..... EUR
2. **Der Vermieter ist berechtigt, die Miete nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erhöhen. Dies gilt auch für Mietverhältnisse nach § 2 Ziffer 1, Alternative 2 (Kündigungsverzicht) und Ziffer 2 (Zeitmietvertrag).**
3. Sollte eine wesentliche Mietpreisüberschreitung im Sinn von § 5 WiStG vorliegen, muss der Vermieter die zu viel gezahlte Miete nur insoweit zurückzahlen, als diese um mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und der Anspruch des Mieters weder verjährt noch verwirkt ist.

### § 5 Änderung der Miete

1. Für das Durchführen einer Mieterhöhung gelten die §§ 558 bis 560 BGB, sofern keine Staffelmiete nach der nachstehenden Ziffer 2 oder eine Indexmiete nach Ziffer 3 vereinbart worden ist.
2. [ ] Es wird folgende **Staffelmiete** vereinbart: Die Ausgangsmiete netto beträgt für  
die Wohnung ..... EUR,  
für die Garage/Stellplatz/denCarport ..... EUR  
Sie beträgt ab ..... für die Wohnung ..... EUR,  
für die Garage/Stellplatz/denCarport ..... EUR  
ab ..... für die Wohnung ..... EUR,

für die Garage/Stellplatz/denCarport	..... EUR
ab ..... für die Wohnung	..... EUR,
für die Garage/Stellplatz/denCarport	..... EUR
ab ..... für die Wohnung	..... EUR,
für die Garage/Stellplatz/denCarport	..... EUR
ab ..... für die Wohnung	..... EUR,
für die Garage/Stellplatz/denCarport	..... EUR
ab ..... für die Wohnung	..... EUR,
für die Garage/Stellplatz/denCarport	..... EUR
ab ..... für die Wohnung	..... EUR,
für die Garage/Stellplatz/denCarport	..... EUR
ab ..... für die Wohnung	..... EUR,
für die Garage/Stellplatz/denCarport	..... EUR
ab ..... für die Wohnung	..... EUR,
für die Garage/Stellplatz/denCarport	..... EUR
ab ..... für die Wohnung	..... EUR,
für die Garage/Stellplatz/denCarport	..... EUR
ab ..... für die Wohnung	..... EUR,

Die Miete muss jeweils 1 Jahr unverändert bleiben.

2.1 Während der Vertragszeit, für welche die Staffelmiete vereinbart ist, darf die Miete **nicht** nach den §§ 558 bis 559 b BGB erhöht werden.

2.2 Sollte in einem gerichtlichen Verfahren festgestellt werden, dass die Vereinbarung zur Staffelmiete wegen Überschreitens der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 5 WiStG) nichtig ist, gilt die noch zulässige Staffelmiete als vereinbart.

3.  Es wird folgende **Indexmiete** vereinbart:

Die Ausgangsmiete netto beträgt

für die Wohnung	..... EUR,
für die Garage/Stellplatz/denCarport	..... EUR

Die Miete verändert sich gemäß dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland. Steigt oder fällt dieser ab Beginn des Mietverhältnisses, kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Änderung der Miete verlangen. Während die Indexmiete gilt, muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils mindestens 1 Jahr unverändert bleiben.

Das Gleiche gilt bei jeder erneuten Indexänderung nach einer Erhöhung oder Ermäßigung der Miete. Eine Erhöhung nach § 559 (Modernisierung) kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung nach § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete) ist ausgeschlossen.

Eine Änderung der Miete muss durch schriftliche Erklärung geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretenen Änderungen des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

3.1 Der zuletzt veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis ..... = 100) hatte im Monat ..... einen Punktestand von .....

3.2 Die Indexmietanpassung wird befristet bis ..... Danach gelten uneingeschränkt die allgemeinen Mieterhöhungsregelungen.

## § 6 Betriebskosten

1. Der Mieter trägt die Betriebskosten gem. §§ 556 Abs. 1 BGB. Neben der Miete werden daher alle in der Betriebskostenverordnung in der jeweiligen Fassung genannten und auf dem Mietwohngrundstück anfallenden Betriebskosten auf den Mieter umgelegt und durch Vorauszahlungen erhoben. Auf die derzeit geltende Betriebskostenverordnung wird hingewiesen

Dazu gehören insbesondere:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (z. B. Grundsteuer)
2. Die Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung
3. Kosten für zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung, Reinigen und Warten von Etagenheizungen und Warmwassergeräten (zusätzlich gilt § 14)
4. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs
5. Die Kosten der Straßenreinigung
6. Die Kosten der Müllbeseitigung
7. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
8. Die Kosten der Gartenpflege
9. Die Kosten der Beleuchtung
10. Die Kosten der Schornsteinreinigung (soweit nicht in c) enthalten)
11. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
12. Die Kosten für den Hauswart
13. Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantenne/Satellitenanlage als monatlicher Festbetrag
14. Die Kosten des Breitbandkabelanschlusses
15. Die Kosten des Betriebs der Einrichtung für eine Wäschepflege
16. Sonstige Betriebskosten gemäß § 2 Ziffer 17 BetrKV
  - Wartung von Feuerlöscher, Rauchmelder
  - Wartung von Elektroinstallationen
  - .....

Die monatlichen Vorauszahlungen betragen für:

- |   |           |
|---|-----------|
| 1. die Heizungs- und Warmwasserkosten   | ..... EUR |
| 2. die sonstigen Neben- und Betriebskosten  | ..... EUR |
| 3. die Heizungs- und Warmwasserkosten sowie die sonstigen Neben- und Betriebskosten             | ..... EUR |
| 4. die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantenne/Satellitenanlage als monatlicher Festbetrag | ..... EUR |
| 5. insgesamt  | ..... EUR |

**Die Vereinbarung einer Vorauszahlung enthält keine Zusicherung über die Höhe der tatsächlich anfallenden Betriebskosten. Die festgesetzte Höhe ist vorläufig und unverbindlich.**

2. Werden öffentliche Abgaben (z.B. Steuern, Abgaben, Gebühren) neu eingeführt oder entstehen während der Vertragszeit neue Betriebskosten (z.B. Umweltschutz, Energiesparmaßnahmen, Kinderspielplätze), so können diese vom Vermieter umgelegt und angemessene Vorauszahlungen neu festgesetzt werden, soweit dies zulässig ist.

3. Die Verteilung der Heizungs- und Warmwasserkosten erfolgt entsprechend der HeizkostenVO in der jeweiligen Fassung. Für die prozentuale Verteilung von Grund- und Verbrauchskosten ist die im Haus praktizierte Übung maßgebend. Der Vermieter ist berechtigt, aus sachlichen Gründen eine Änderung dieser Verteilung vorzunehmen. Sofern keine Ausstattung zur Verbrauchserfassung vorhanden ist oder bei einem vom Vermieter mitbewohnten Zweifamilienhaus erfolgt die Umlegung im Verhältnis der Wohn- oder Nutzflächen, sofern kein anderer Umlegungsschlüssel vereinbart ist.

4. Alle anderen als die in Ziffer 3 aufgezählten Betriebskosten hat der Mieter anteilig nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. der Geschäftsflächen zueinander an den Vermieter zu entrichten, soweit sie nicht im ganzen Haus verbrauchsabhängig ermittelt werden. Handelt es sich um eine **Eigentumswohnung**, so ist der für den Vermieter festgesetzte Umlageschlüssel anzuwenden.
5. Soweit der Wasserverbrauch aller Mietparteien durch Zwischenzähler ermittelt wird, ist er hiernach umzulegen. Weicht jedoch die Summe der Ergebnisse der einzelnen Zwischenzähler von dem Ergebnis des Hauptzählers ab, wird die Differenz auf die einzelnen Mietparteien im Verhältnis ihres gemessenen Einzelverbrauchs umgelegt.
6. Die Wohnfläche errechnet sich nach der Wohnflächenverordnung in der jeweils gültigen Fassung. Gleiches gilt für das Ermitteln der Fläche der Geschäftsräume.
7. Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit. Die Abrechnung ist dem Mieter **spätestens** bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Der Mieter hat Einwendungen gegen die Abrechnung dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats, nachdem ihm die Abrechnung zugegangen ist, mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter keine Einwendungen mehr geltend machen, es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.
8. Der Mieter ist berechtigt, nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei dem Vermieter oder der von ihm bestimmten Stelle einzusehen. Abrechnungsbeträge für Betriebskosten sind spätestens innerhalb eines Monats nach Zugang der schriftlichen Abrechnung auszugleichen, sofern in der Betriebskostenabrechnung keine andere Frist bestimmt ist.
9. Der Vermieter ist berechtigt, den Abrechnungsmaßstab nach § 556a Absatz 2 BGB zu ändern. Ändert sich der Ables- und Abrechnungsmodus einschließlich des Abrechnungszeitraums der Versorgungsunternehmen, darf der Vermieter dies bei seiner Abrechnung gegenüber dem Mieter entsprechend berücksichtigen.
10. Der Vermieter ist berechtigt, die monatlichen Vorauszahlungen entsprechend dem Ergebnis der jährlichen Betriebskostenabrechnung anzupassen.
11. Sofern der Vermieter zu Beginn des Mietverhältnisses oder später einzelne vertraglich vereinbarte Betriebskostenarten auf den Mieter nicht umlegt, so ist er gleichwohl berechtigt, diese Betriebskostenarten für die Zukunft wieder umzulegen.
12. Sofern einzelne Betriebskostenarten, wie zum Beispiel Müll, Wasser und Strom, durch das Versorgungsunternehmen direkt mit dem Mieter abgerechnet werden können, ist der Mieter verpflichtet, diese Kosten direkt zu übernehmen und entsprechende Versorgungsverträge abzuschließen.
13. Beim Entstehen von Betriebskosten hat der Vermieter den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Eine Verpflichtung zur Ausschreibung bzw. Einholung mehrerer Angebote besteht nicht. Bei Vorliegen sachlicher Gründe ist der Vermieter nicht verpflichtet, dem jeweils billigsten Anbieter den Zuschlag zu erteilen.
14. Ist eine Betriebskostenpauschale vereinbart, kann der Vermieter Erhöhungen der Betriebskosten durch schriftliche Erklärung anteilig auf den Mieter umlegen. Der Grund der Umlage muss bezeichnet und erläutert werden. Erhöhungen und Ermäßigungen wirken sich anteilig im Umfang der Änderung auf die Pauschale aus.
15. Betriebskosten sind auch die Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen Nacheichung von Messgeräten, insbesondere von Zählern und sonstigen Messeinrichtungen einschließlich des Aus- und Wiedereinbaus der Geräte oder, soweit dies wirtschaftlicher ist, die Kosten des Austauschs der technischen Funktionseinheit.

## § 7 Zahlung der Miete und der Nebenkosten

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Der Gesamtbetrag in Höhe von         | ..... EUR  |
| bestehend aus der Raummiete in Höhe von | ..... EUR, |
| der Garagenmiete in Höhe von            | ..... EUR  |

plus den vereinbarten Vorauszahlungen auf die Nebenkosten in Höhe von ..... EUR  
 ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats, an den Vermieter oder an die von ihm  
 ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen. Bis auf Weiteres soll der genannte Betrag auf folgendes  
 Konto ....., BLZ: ..... bei der ..... gezahlt werden.

2. Alle Nebenabgaben sind zusammen mit dem Mietzins zu zahlen, im Übrigen binnen 1 Woche nach  
 Anforderung.
3. Für die Rechtzeitigkeit einer Zahlung ist der Eingang bzw. die Gutschrift maßgebend.
4. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung eine Mahngebühr  
 von 8 EUR zuzüglich Verzugszinsen zu verlangen. Diese betragen 5 % über dem jeweiligen  
 Basiszinssatz (§ 288 BGB), wenn nicht im Einzelfall der Vermieter einen höheren oder der Mieter  
 einen niedrigeren Schaden nachweist.
5. **Zahlungen des Mieters, die ohne Zweckbestimmung erfolgen, sind in der nachstehenden  
 Tilgungsfolge zu verrechnen: Kautions, Betriebskosten, Prozess- und Verzugskosten,  
 Mietzinsrückstand, laufende Miete.**
6. Der Mieter verpflichtet sich, zur Erfüllung seiner Zahlungspflichten zu erteilen:

einen **Dauerauftrag**

eine **Abbuchungsermächtigung** über sein Konto, Nr. .... bei der ..... (BLZ  
 .....)

*(Falls nichts angekreuzt wurde, gilt die Erteilung eines Dauerauftrags als vereinbart.)*

#### § 8 Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht des Mieters

1. Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung wegen der §§ 536a, 539 BGB oder aus  
 ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete aufrechnen oder wegen einer solchen  
 Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens 1  
 Monat vor der Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat. Mit anderen Forderungen aus dem  
 Mietverhältnis kann der Mieter gemäß den gesetzlichen Bestimmungen aufrechnen. Mit sonstigen  
 Forderungen kann der Mieter nur aufrechnen, wenn sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder  
 entscheidungsreif sind.
2. Der Mieter hat gegenüber dem Kautionsanspruch des Vermieters kein Zurückbehaltungsrecht aus  
 Mängelbeseitigungsansprüchen. Das Aufrechnen mit Schadenersatzansprüchen wegen Mängeln des  
 Mietobjekts ist insoweit ausgeschlossen.

#### § 9 Zustand der Mieträume

1. Der Mieter hat die Mieträume eingehend besichtigt. Die Mieträume befinden sich bei Übergabe in  
 folgendem Renovierungszustand (*ansonsten siehe Übergabeprotokoll*):

.....  
 .....

2. Der **Vermieter** verpflichtet sich, vor dem Einzug des Mieters oder, wenn dies aus Gründen, die der  
 Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht möglich ist, bis spätestens zum ..... folgende Arbeiten an  
 den Mieträumen vornehmen zu lassen:

.....  
 .....

3. Der **Mieter** verpflichtet sich, vor dem Einzug oder, falls dies nicht möglich ist, bis spätestens zum  
 ..... folgende Arbeiten an den Mieträumen vornehmen zu lassen:

.....  
 .....

4. Die Mieträume sind ausgestattet mit:

.....  
.....

Das Bad ist ausgestattet mit:

.....  
.....

#### § 10 Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Meldepflicht

1. Vermieter und Mieter versprechen, im Haus sowohl untereinander wie mit jedem übrigen Mieter im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und dazu jede gegenseitige Rücksicht zu wahren.  
  
Im Hinblick auf die gesetzliche Gestaltung des Mietverhältnisses als Dauerschuldverhältnis verpflichtet sich jeder Vertragspartner, den anderen Teil über wichtige, das Mietverhältnis betreffende Vorgänge zu informieren und zu wichtigen schriftlichen Erklärungen des Vertragspartners in angemessener Frist Stellung zu nehmen.
2. Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters benutzen. Wird die Erlaubnis vom Vermieter verweigert, berechtigt dies den Mieter nicht zur vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und für Reinigung und Lüftung zu sorgen.
3. Der Mieter ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters weder zur Untervermietung noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte (§ 540 Abs. 1 Satz 1 BGB), ausgenommen besuchsweise sich aufhaltende Personen (höchstens 3 Wochen), berechtigt. Die Erlaubnis wird jeweils nur für den Einzelfall erteilt. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt. Die Aufnahme eines Verlobten, Lebenspartners oder eines nichtehelichen Lebensgefährten ist dem Vermieter anzuzeigen.
4. Ein Anspruch des Mieters auf Erteilen der Erlaubnis zur Untervermietung besteht nur ausnahmsweise unter den Voraussetzungen des § 553 BGB. Bei unbefugter Gebrauchsüberlassung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter den Dritten unverzüglich, spätestens binnen Monatsfrist aus den Mieträumen entfernt.
5. Der Mieter ist verpflichtet, sich unverzüglich, spätestens innerhalb 1 Woche nach Bezug der Wohnung, bei der Meldebehörde anzumelden und die amtliche Meldebestätigung dem Vermieter innerhalb einer weiteren Woche vorzulegen. Der Mieter ist weiterhin verpflichtet, jeweils binnen 1 Woche dem Vermieter Veränderungen in der Wohnungsbelegung mitzuteilen und polizeiliche Meldebescheinigungen vorzulegen. Er ist weiterhin verpflichtet, sich vor dem Auszug polizeilich abzumelden und die neue Anschrift anzugeben. Bei Unterlassung haftet er dem Vermieter für dadurch entstehende Schäden.
6. Bei Untervermietung, sonstiger anderweitiger Überlassung oder gewerblicher Nutzung der Mietsache oder von Teilen davon sind - soweit gesetzlich zulässig - ab Beginn **Zuschläge zu zahlen**. Diese richten sich nach Art und Nutzung sowie nach dem vom Mieter erzielten zulässigen Entgelt.

#### § 11 Tierhaltung

1. Das Halten von Hunden und Katzen ist nur mit vorheriger Erlaubnis des Vermieters gestattet. Dies gilt auch für eine nur vorübergehende Verwahrung von Tieren. Die Erlaubnis kann nur bei Vorliegen eines sachlichen Grundes versagt werden.
2. Die Haltung von Kleintieren in Käfigen bedarf nur dann der Erlaubnis des Vermieters, wenn durch diese Störungen, Unreinlichkeit oder Belästigungen und Gefährdungen anderer Hausbewohner entstehen können und bei diesen keine Ekelgefühle hervorgerufen werden.



3. Eine etwa erteilte Erlaubnis kann bei Eintritt von Unzuträglichkeiten widerrufen werden. Eine etwa erteilte Erlaubnis erlischt mit dem Tod oder der Abschaffung des Tieres. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstehenden Schäden in entsprechender Anwendung des § 833 BGB.

### **§ 12 Schilder, Blumenkästen, Schaukästen, Aushänge**

1. Aushänge jeglicher Art, Schilder, Plakate u.Ä. dürfen, soweit Sie der Öffentlichkeit zugänglich sind, nur mit vorheriger Genehmigung des Vermieters angebracht werden. Dies gilt auch für das Anbringen von Schau- und Blumenkästen, Warenautomaten u.Ä. Das Bemalen und Bekleben der Fenster ist nicht statthaft.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den Anlagen nach Ziffer 1 entstehen. Bei Vertragsende hat er die Entfernung vorzunehmen und den ursprünglichen Zustand herzustellen.
3. Blumenkästen dürfen nur an der Innenseite von Balkonen und nur so angebracht werden, dass hiervon Störungen der anderen Hausbewohner nicht hervorgerufen werden. Das Aufstellen auf Außenfensterbänken ist nicht zulässig.

### **§ 13 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen**

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zum Erhalt oder zum Ausbau des Gebäudes oder der Mieträume oder zum Abwenden drohender Gefahren oder zum Beseitigen von Schäden notwendig werden, auch **ohne** Zustimmung des Mieters vornehmen.
2. Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume oder sonstiger Gebäudeteile, zum Einsparen von Energie oder Wasser oder zur Schaffung von neuem Wohnraum hat der Mieter unter den Voraussetzungen des § 554 BGB zu dulden.
3. Der Mieter hat die im Rahmen der vorstehenden Bestimmungen durchzuführenden Arbeiten zu dulden und die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten. Er darf die Arbeit nicht hindern oder verzögern. Der Mieter ist verpflichtet, soweit erforderlich, beim Durchführen der Arbeiten mitzuwirken, wie zum Beispiel Abdecken der Möbel oder vorübergehendes Umräumen. Verletzt er diese Pflicht, so haftet er dem Vermieter für etwaige Mehrkosten.
4. Eine Modernisierungspflicht des Vermieters besteht nicht.
5. Veränderungen an und in den Mieträumen, Um- und Einbauten gemäß § 554a BGB (Barrierefreiheit bzgl. behindertengerechten Maßnahmen), Installationen und dergleichen dürfen nur mit schriftlicher vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Sie kann aus wichtigem Grund versagt und davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Herstellung des früheren Zustands im Fall seines Auszugs auf seine Kosten verpflichtet. Im Fall des § 554a BGB (Barrierefreiheit) kann die Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für das Wiederherstellen des ursprünglichen Zustands abhängig gemacht werden. Die Zustimmung des Vermieters muss schriftlich erfolgen.
6. Vorhandene Einrichtungen darf der Mieter ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters weder beseitigen noch durch andere ersetzen. Sie kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustands bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet. Für eigenmächtig vorgenommene Veränderungen hat der Mieter keinen Ersatzanspruch.

### **§ 14 Zentral- oder Etagenheizung, Warmwasserversorgung**

1. Der Vermieter hat die Zentralheizung vom 1. Oktober bis 30. April einschließlich und außerhalb dieser Zeit in Betrieb zu halten, wenn es die Witterung erfordert. In den Wohnräumen gilt während dieser Zeit eine Temperatur von mindestens 21°C für die Zeit von 6.00 Uhr bis 23.00 Uhr als vertragsgemäß. In der übrigen Zeit und für die sonstigen Räume genügt eine angemessene, der technischen Anlage entsprechende Erwärmung. Die Warmwasserversorgung erfolgt während des ganzen Tags.

Für gleichmäßige Temperatur wird keine Gewähr geleistet. Wenn keine Warmwasseruhren vorhanden sind, hat der Mieter die nach dem Verhältnis der Wohnflächen anteiligen Kosten auch dann zu zahlen, wenn er kein Wasser abnimmt.

Beheizung und Warmwasserversorgung können nicht verlangt werden bei Störungen, höherer Gewalt und bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. In diesen Fällen ist der Vermieter zur Ersatzleistung nicht verpflichtet und der Mieter nicht berechtigt, Schadenersatzansprüche geltend zu machen. Der Mieter hat Störungen sofort anzuzeigen. Der Vermieter hat Störungen umgehend zu beseitigen.

2. Der Mieter ist zum Benutzen der Heizungsanlage verpflichtet. Nichtbenutzen befreit nicht von der Heizkostenverpflichtung. Das Lüften der Räume darf nicht zur Durchkühlung führen. Die Heizkörper dürfen bei Frost oder Frostgefahr nicht abgestellt werden. Das gilt auch bei Etagenheizungen.
3. Betreibt der Mieter die Heizung und Warmwasserversorgung selbst (z. B. Etagenheizung, Einzelgeräte, Einfamilienhaus), so ist er verpflichtet, diese ordnungsgemäß in Betrieb zu halten, zu reinigen und warten zu lassen und alle dabei anfallenden Kosten gemäß Ziffer 3 zu tragen. Die Wartung ist jährlich am Ende der Heizperiode vorzunehmen und dem Vermieter unaufgefordert nachzuweisen. Die vorstehende Bestimmung gilt auch für einzelne Heizgeräte, zum Beispiel Gas-, Öl-, Elektroöfen usw. **Die kalenderjährliche Kostenlast des Mieters wird für diese Fälle auf 400 EUR begrenzt, jedoch nicht mehr als 6 % der jeweils geschuldeten Jahresnettomiete.**
4. Der Mieter ist verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters mit einer Fachfirma einen jährlichen Wartungsvertrag abzuschließen und die Beauftragung nachzuweisen. Der Vermieter trifft die Auswahl der Firma, sofern der Mieter keine preisgünstigere Firma bei gleicher Qualität nachweist.
5. Endet das Mietverhältnis während des laufenden Abrechnungszeitraums, findet keine Zwischenabrechnung statt. Vom Mieter verursachte Kosten einer Zwischenablesung trägt dieser allein. Der Vermieter ist nicht zur Zwischenablesung der Wärmemessgeräte verpflichtet und kann die Heizkosten nach Ablauf des Abrechnungszeitraums zwischen dem Mieter und dem nachfolgenden Mieter der Räume nach statistischen Gesichtspunkten (z. B. der sogenannten Gradtageszahlentabelle) verteilen. Gleiches gilt für die Warmwasserversorgung. Veranlasst der Vermieter eine Zwischenablesung, so hat der Mieter die sogenannte Nutzerwechselgebühr zu tragen.
6. **Der Vermieter hat das Recht, die von ihm selbst betriebene Zentralheizung und Warmwasserversorgung auf ein Wärme-Contracting umzustellen. Er ist berechtigt, mit einem Dritten einen Vertrag über die Lieferung von Wärme zu schließen.**

## § 15 Schönheitsreparaturen

1. Der Vermieter ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet.
2. Der Mieter ist verpflichtet, während der Dauer des Mietverhältnisses die Schönheitsreparaturen auf seine Kosten auszuführen bzw. ausführen zu lassen.
3. Es gehören zu den Schönheitsreparaturen: Das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken innerhalb der Wohnung, die sachgemäße Pflege der Fußböden, das Streichen der Heizkörper und Heizrohre sowie anderer Versorgungsleitungen, der Innentüren, der Fenster (auch Doppelfenster und Vorfenster) von innen, der Außentüren von innen sowie der übrigen Holzteile.
4. Diese Schönheitsreparaturen hat der Mieter ohne besondere Aufforderung durchzuführen, sobald und soweit dies objektiv notwendig ist. Dies ist im allgemeinen der Fall, wenn seit Vertragsbeginn bzw. seit der letzten fachmännischen Renovierung der betreffenden Mieträume folgende Renovierungsfristen verstrichen sind:

In Küche, Bad bzw. Dusche	alle 5 Jahre,
in Wohn- u. Schlafräumen, Fluren, Dielen, Toiletten	alle 8 Jahre,
in allen anderen Nebenräumen	alle 10 Jahre,
bei Heizkörpern, Heizrohren, Türen, Fenstern	alle 10 Jahre.

Hat der Mieter eine ganz oder teilweise renovierungsbedürftige Wohnung übernommen, so ist er hinsichtlich dieser Räume zur erstmaligen Durchführung der Schönheitsreparaturen erst nach Ablauf der Renovierungsfristen bei Erforderlichkeit verpflichtet.

Dem Mieter bleibt die Einwendung vorbehalten, dass Schönheitsreparaturen trotz Fristablauf noch nicht erforderlich sind.

5. Die Schönheitsreparaturen müssen **fachgerecht** durchgeführt werden. **Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume hinsichtlich der Schönheitsreparaturen in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten zurückzugeben.** Satz 2 gilt nicht für die Teile der Mieträume, die sich bei Überlassung in einer anderen farblichen Gestaltung befanden.
6. Hat der Mieter eine nicht renovierte Wohnung übernommen und sich vertraglich zur Durchführung einer Anfangsrenovierung verpflichtet, so verdoppeln sich die in Ziffer 4 genannten normalerweise einzuhaltenden Renovierungsfristen **einmalig** von fünf auf zehn bzw. von acht auf sechzehn Jahre sowie von zehn auf zwanzig Jahre, sofern der Mieter die Anfangsrenovierung auch tatsächlich entsprechend der vertraglichen Vereinbarung fachgerecht durchgeführt hat.  
Werden nur Teile der Mietsache in der in Satz 1 genannten Weise vom Mieter übernommen, so gilt die Fristverlängerung nur für diese Teile.
7. Endet das Mietverhältnis **nachdem** die Schönheitsreparaturen erforderlich und fällig sind und hat der Mieter diese bis dahin nicht ausgeführt, so ist er verpflichtet, diese bis zum Vertragsende durchzuführen.
8. Endet das Mietverhältnis **bevor** die Schönheitsreparaturen erforderlich und fällig sind, so ist der Mieter verpflichtet, einen prozentualen Anteil der Renovierungskosten an den Vermieter zu zahlen, der dem Abnutzungsgrad der Räume entspricht. Dieser berechnet sich im Allgemeinen wie folgt:

Wenn die Schönheitsreparaturen seit Beginn des Mietverhältnisses oder seit einer späteren Vornahme länger zurückliegen als:

<b>bei Küche, Bad, Dusche:</b>	<b>bei Wohn- u. Schlafräumen, Fluren, Dielen, WC:</b>	<b>bei allen anderen Nebenräumen, Heizkörpern, Heizrohren, Türen, Fenstern:</b>
1/2 Jahr mit 10 %	1/2 Jahr mit 6 %	1/2 Jahr mit 5 %
1 Jahr mit 20 %	1 Jahr mit 12 %	1 Jahr mit 10 %
2 Jahre mit 40 %	2 Jahre mit 24 %	2 Jahre mit 20 %
3 Jahre mit 60 %	3 Jahre mit 36 %	3 Jahre mit 30 %
4 Jahre mit 80 %	4 Jahre mit 48 %	4 Jahre mit 40 %
	5 Jahre mit 60 %	5 Jahre mit 50 %
	6 Jahre mit 72 %	6 Jahre mit 60 %
	7 Jahre mit 84 %	7 Jahre mit 70 %
		8 Jahre mit 80 %
		9 Jahre mit 90 %

Maßgebend für die Berechnung ist der Kostenvoranschlag eines vom Vermieter ausgewählten Malerfachbetriebs. Weist der Mieter binnen zwei Wochen nach Zugang dieses Kostenvoranschlags durch den Kostenvoranschlag eines anderen Malerfachbetriebs für die gleichen Arbeiten einen geringeren Kostenaufwand nach, so ist dieser maßgebend, es sei denn, dass dieser Handwerker die Ausführung der Arbeiten ablehnt.

**Ist der tatsächliche Abnutzungsgrad der Räume geringer oder größer als der prozentual ermittelte, gilt dieser für die Berechnung der Abgeltung.**

9. Hat der Mieter eine ganz oder teilweise renovierungsbedürftige Wohnung übernommen oder sich zu einer Anfangsrenovierung verpflichtet, so beginnen die in Ziffer 8 genannten Zeiträume erst nach dem erstmaligen Ablauf der in Ziffer 4 genannten allgemeinen Renovierungsfristen zu laufen.
10. Der Mieter kann seine Abgeltungszahlung nach Ziffer 8 dadurch abwenden, indem er die - eigentlich noch nicht erforderlichen und fälligen - Schönheitsreparaturen fachgerecht selbst durchführt bzw. durchführen lässt.
11. Eine etwaige Kostentragung des Nachmieters oder dessen Durchführung von Schönheitsreparaturen berühren die in den Ziffern 7 bis 8 genannten Verpflichtungen des Mieters nicht.
12. Unberührt bleiben etwa weitergehende Ansprüche des Vermieters wegen Verzugsschadens oder aus anderen rechtlichen Gründen. Dies gilt insbesondere, soweit sich die Mietsache in einem über die normale Abnutzung hinausgehenden Zustand befindet.
13. Die vorstehenden Ziffern sind nicht anwendbar, sofern und soweit die Vertragsschließenden eine andere individuelle Vereinbarung ausgehandelt und schriftlich in § 27 getroffen haben.

### § 16 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

1. Der Mieter hat die Mietsache sowie die zum gemeinsamen Benutzen bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat in den Mieträumen für eine saubere Reinigung und ausreichende Lüftung und Heizung zu sorgen. Dies gilt insbesondere bei modernen Fenstern zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden (z. B. Schimmelbildung). **Beim Aufstellen von Möbeln an Außenwänden ist ein Mindestabstand von 5 cm einzuhalten.** Das Reinigen des Treppenhauses und der zum gemeinschaftlichen Benutzen bestimmten Räume und Anlagen obliegt ihm nach Maßgabe der Hausordnung, die Bestandteil des Mietvertrags ist.
2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch ihn, seine Familienmitglieder, Hausgehilfen, Untermieter, Besucher sowie die von ihm beauftragten Handwerker usw. schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit Wasser-, Gas- oder elektrischen Licht- und Kraftleitungen, mit der Klosett- oder Heizungsanlage, durch Offenstehenlassen von Türen und Fenstern oder durch Versäumen einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.), durch Pfennigabsätze, Stöckelschuhe, Stockspitzen oder sonstige spitze Gegenstände entstehen. Bei Schäden an der Mietsache, die nicht allein durch die normale, vertragsgemäße Abnutzung entstehen können, trifft **den Mieter** die Beweislast dafür, dass die Verschlechterung der Mietsache nicht von ihm verursacht und verschuldet worden ist, wenn nur eine Herkunft der Schadensursache aus dem, seiner unmittelbaren Einflussnahme, Herrschaft und Obhut unterliegenden Bereich in Betracht kommt.
3. Der Mieter trägt die Kosten kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten innerhalb der Wohnräume bis zu einem Betrag von **100 EUR** im Einzelfall ohne dass es auf sein Verschulden ankommt. Diese Verpflichtung beschränkt sich auf die Teile der Mietsache, die dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, dies sind insbesondere die Installationsgegenstände für Elektrizität, Gas und Wasser, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Verschlussvorrichtungen von Rollläden und Fensterläden. Die Kosten, die der Mieter für solche Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten aufzuwenden hat, sind für jedes Vertragsjahr begrenzt auf **400 EUR**, jedoch nicht mehr als 6 % der jeweils geschuldeten Jahresnettomiete.
4. Jeden in den Mieträumen entstehenden Schaden hat der Mieter, soweit er nicht selbst zu dessen Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig. Soweit der Vermieter infolge der unterlassenen Anzeige keine Abhilfe schaffen konnte, ist der Mieter weder zur Minderung noch zur Geltendmachung von Schadenersatz berechtigt noch besteht ein Recht des Mieters zur fristlosen Kündigung gemäß § 543 Absatz 3 Satz 1 BGB.  
  
Nimmt der Mieter selbst Instandsetzungen vor, ohne zuvor den Vermieter zur Abhilfe innerhalb angemessener Frist aufgefordert zu haben, so steht ihm kein Ersatzanspruch für Aufwendungen zu.

5. Der Mieter hat sich für Schäden zu versichern, die durch das Aufstellen oder den Betrieb von Wasch- oder Geschirrspülmaschinen, Ölöfen oder Öltanks sowie sonstigen gefährträchtigen Anlagen entstehen können. Unterlässt er dies, haftet er auch ohne Vorliegen eines Verschuldens im Einzelfall für solche Schäden.
6. Das Reinigen der Fenster von außen obliegt dem Mieter. Ebenso die Reinigung von Filteranlagen und Entkalkung von Sanitäreinrichtungen innerhalb der Mietsache in regelmäßigen Abständen.
7. Der Mieter ist verpflichtet, zur Abdeckung von Schäden an der Mietsache und seinem Mobiliar eine ausreichende **Haftpflicht- und Hausratversicherung** abzuschließen und während der Mietzeit aufrechtzuerhalten.

### § 17 Gewährleistung des Vermieters

1. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welche Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfang die Einwirkung hat, es sei denn, dass der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.
2. a) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters und seiner Erfüllungsgehilfen ist ausgeschlossen. Er haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Für leichte Fahrlässigkeit haftet er nur bei Verletzung wesentlicher bzw. typischer Vertragspflichten.  
b) Dieser Haftungsausschluss greift nicht bei der Verletzung des Körpers, Lebens, der Gesundheit, Freiheit oder sexuellen Selbstbestimmung, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen.  
c) Der Haftungsausschluss greift ferner nicht, wenn der Vermieter eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat.  
d) Der Haftungsausschluss gilt nicht bei Schäden, für deren Absicherung der Vermieter eine Versicherung abschließen kann, wie z. B. eine Haus- und Grundeigentümerhaftpflichtversicherung oder eine Wohngebäudeversicherung.  
e) Für Mängel der Mietsache, die bereits bei Abschluss des Vertrags bzw. Übergabe der Mietsache vorhanden sind, haftet der Vermieter nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Haftungsausschlüsse in b) sowie c) und d) gelten auch hier.

### § 18 Außen-, Gemeinschaftsantennen, Breitbandkabel

1. Das Anbringen von Antennen außerhalb der Wohnung bedarf der vorherigen Genehmigung durch den Vermieter, der auch den Anbringungsort bestimmt. Sie sind in jedem Fall auf Kosten des Mieters fachgerecht zu installieren und bei dessen Auszug fachgerecht wieder zu entfernen.
2. Eine vorhandene Gemeinschaftsantenne/Sat-Anschluss hat der Mieter zu benutzen. Das Gleiche gilt bei nachträglicher Errichtung derselben, soweit § 554 BGB nicht entgegensteht. Bei einer Duldungspflicht hat der Mieter seine eigene Antenne zu entfernen. Dem Vermieter obliegt die laufende Wartung der Gemeinschaftsantenne.
3. Der Mieter hat den Anschluss seiner Wohnung an das Breitbandkabel zu dulden, soweit nicht § 554 BGB entgegensteht.
4. Der Mieter verpflichtet sich, die laufenden Gebühren und Betriebskosten für die jeweils vorhandene Empfangsanlage in seinen Mieträumen zu tragen.
5. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die dem Mieter bei Vertragsbeginn zur Verfügung stehenden Fernseh- und Hörfunkprogramme geändert, eingeschränkt oder gänzlich wegfallen können. Sie sind sich weiterhin darüber einig, dass der Mieter urheberrechtliche Gebühren bezüglich dieser Programme zu tragen hat.

### § 19 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Dem Vermieter oder seinem Beauftragten steht in angemessenen Abständen - spätestens nach Ablauf von 24 Monaten - oder aus besonderem Anlass die Besichtigung der Mieträume nach vorheriger Anmeldung zu verkehrsüblicher Tageszeit an Werktagen frei.
2. Im Fall der Kündigung und Weitervermietung oder bei beabsichtigtem Verkauf des Grundstücks bzw. der Eigentumswohnung hat der Mieter die Besichtigung an Werktagen in der Zeit von 9 bis 13 Uhr und von 15 bis 19 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 11 bis 13 Uhr zu gestatten. Bei Durchführung von Arbeiten besteht diese Verpflichtung während der Arbeitszeit der betreffenden Handwerker, in Fällen dringender Gefahr zu jeder Tages- und Nachtzeit.
3. Bei mehrtägiger Abwesenheit des Mieters sind die Schlüssel unter schriftlicher Benachrichtigung des Vermieters leicht erreichbar zur Verfügung zu halten, andernfalls darf der Vermieter in dringenden Fällen die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen lassen.

## § 20 Beendigung des Mietverhältnisses, Verjährungsfristen

1. Die Mieträume sind bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter in einwandfrei gereinigtem Zustand einschließlich der Fenster und Teppichböden sowie frei von Untermietern mit sämtlichen, auch den von ihm selbst beschafften Schlüsseln zurückzugeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen, reinigen und neue Schlösser anbringen lassen. Öffnen und vom Mieter selbst betriebene Heizanlagen müssen beim Auszug innen und außen gereinigt sein.
2. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der gesetzlichen oder vereinbarten Vertragszeit für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeit lang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen.

Die Haftung entfällt, wenn der Vermieter sich nicht genügend um einen Ersatzmieter bemüht oder einen ihm zumutbaren Ersatzmieter abgelehnt hat, obwohl er zu dessen Annahme verpflichtet gewesen wäre.

3. Bei Auszug vor Ablauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter einen **Wohnungsschlüssel** für die Vorbereitung der künftigen Nutzung/Vermietung **zur Verfügung zu stellen**. Die Beheizungs- und Hausordnungspflicht des Mieters besteht bis zum Ablauf der Vertragszeit weiter. Der Mieter haftet für alle Schäden, die aus dem vorzeitigen Auszug entstehen.
4. Holt der Mieter bei der Räumung zurückgelassene Gegenstände nicht spätestens innerhalb von 4 Wochen nach dem Auszug oder aber trotz schriftlicher Aufforderung mit Fristsetzung nicht ab, ist der Vermieter berechtigt, diese ohne weitere Benachrichtigung durch den Gerichtsvollzieher oder eine andere zur öffentlichen Versteigerung befugte Person verwerten zu lassen.

Bescheinigt die zur Versteigerung befugte Person, dass der Wert der Gegenstände die voraussichtlichen Kosten nicht deckt, ist der Vermieter befugt, frei darüber zu verfügen. Ein etwaiger Erlös ist nach Abzug der Kosten an den Mieter auszuzahlen. Hierzu ermächtigt der Mieter den Vermieter überdies schon im Voraus.

5. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Der Vermieter kann aber verlangen, dass die Sachen gegen eine angemessene Entschädigung in den Räumen zurückgelassen werden, wenn der Mieter nicht ein berechtigtes Interesse daran hat, sie mitzunehmen. Um dem Vermieter sein Übernahmerecht zu sichern, hat der Mieter ihn rechtzeitig - mindestens 1 Monat vor der Wegnahme - von seiner Absicht, die Sachen wegzunehmen, zu benachrichtigen.  
Nimmt der Mieter die Einrichtungen mit, hat er den früheren Zustand wiederherzustellen. Neutapezierungen, Plättelungen und Ähnliches stellen keine Einrichtungen dar, geben dem Mieter deshalb kein Wegnahmerecht noch geben sie ihm einen Anspruch auf Erstattung seiner Aufwendungen, es sei denn, dass etwas anderes schriftlich vereinbart ist.
6. Der Mieter haftet für Schäden, die dem Vermieter durch den verspäteten Auszug des Mieters oder dessen Untermieters entstehen und hat auch vom Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses an

eine Nutzungsvergütung in Höhe der bei Neuvermietung erzielbaren Miete zu zahlen. Dies vorbehaltlich der Vorschriften der §§ 546a, 571 BGB.

7. **Wird die Wohnung vom Mieter über den Kündigungstermin bzw. Ablauf der Mietzeit, über einen in einem Mietaufhebungsvertrag vereinbarten Termin oder einer gewährten Räumungsfrist hinaus weiterhin bewohnt bzw. nicht zurückgegeben, so verlängert sich das Mietverhältnis nicht. Die Vorschrift des § 545 BGB über eine stillschweigende Vertragsfortsetzung findet keine Anwendung. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses bedarf einer ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.**
8. Erfolgt die Rückgabe der Mieträume nicht auf Ende eines Monats, ist die Miete gleichwohl für den ganzen Monat zu zahlen.
9. Vermieter und Mieter sind verpflichtet, auf Verlangen des jeweils anderen Teils am Erstellen eines Rückgabeprotokolls mitzuwirken.
10. a) Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in 9 Monaten von dem Zeitpunkt an, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält.  
 b) Teilt der Mieter dem Vermieter seine neue Adresse nicht mit und kann der Vermieter diese auch nicht durch eine Anfrage beim zuständigen Einwohnermeldeamt ermitteln, ist die Verjährung gehemmt, d. h. wird der Zeitraum, währenddessen der Vermieter die Adresse des Mieters nicht in Erfahrung bringen kann, in die Verjährungsfrist mit eingerechnet. Der Vermieter ist in Jahresabständen verpflichtet, die Einwohnermeldeamtanfrage zu wiederholen. Die Dauer der Hemmung beträgt maximal 5 Jahre. Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Anfrage(n) zu erstatten.  
 c) Die Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in 9 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses.
11. **Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume hinsichtlich der Schönheitsreparaturen in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten zurückzugeben.** Dies gilt nicht für Teile der Mieträume, die sich bei Überlassung in einer anderen farblichen Gestaltung befanden.

## § 21 Personenmehrheiten, Willenserklärungen und Vollmacht

1. Sind mehrere Personen Vertragspartner, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Zieht einer von mehreren Mietern vorzeitig aus, so bleibt er nach wie vor Vertragspartner des Vermieters. Er haftet weiter für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag bis zu dessen Beendigung und Rückgabe der Mietsache, solange der Vermieter ihn nicht schriftlich aus der Haftung und aus dem Mietvertrag entlässt.
3. Willenserklärungen müssen bei einer Mehrheit von Vermietern oder Mietern von oder gegenüber allen Vertragsparteien abgegeben werden. **Die einzelnen Vertragspartner bevollmächtigen sich jedoch hiermit unter Vorbehalt des schriftlichen Widerrufs jeweils gegenüber dem anderen Vertragsteil bis auf Weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt insbesondere für die Entgegennahme einer Kündigung, die Geltendmachung der Erhöhung der Miete und der Nebenkosten sowie einer Vereinbarung hierüber, nicht jedoch für den Ausspruch von Kündigungen und für den Abschluss von Mietaufhebungsverträgen.**
4. Jeder Mieter muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Familienangehörigen oder eines berechtigten Benutzers der Mietsache, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadenersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

## § 22 Kaution

1. Der Mieter hat für die Erfüllung seiner Verpflichtungen eine Kaution zu zahlen. Diese beträgt ..... EUR (maximal das 3-fache der Monatsnettomiete, also des Betrags ohne die Betriebskostenvorauszahlung bzw. -pauschale).

Der Mieter ist berechtigt, diesen Betrag in 3 gleichen aufeinander folgenden monatlichen Raten zu zahlen. Die 1. Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

2. Der Vermieter hat diese Gelder von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen.

Die Zinsen stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit.

3. Die Kautions ist nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache zuzüglich der erzielten Zinsen spätestens nach Ablauf von 6 Monaten zurückzuerstatten, es sei denn, der Vermieter hat begründete Gegenansprüche, mit denen er aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht begründen kann.

Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn und solange der Vermieter Ansprüche aus Neben- und Betriebskosten noch nicht beziffern kann.

4. Während des Mietverhältnisses ist der Mieter nicht berechtigt, eine Aufrechnung mit seinem Kautionsrückzahlungsanspruch gegenüber den Mietansprüchen des Vermieters vorzunehmen.
5. Während des Mietverhältnisses ist der Vermieter zur Inanspruchnahme der Mietsicherheit berechtigt, sofern er Forderungen gegenüber dem Mieter hat. Soweit dadurch die Mietsicherheit vorzeitig aufgebraucht ist, muss der Mieter sie umgehend auffüllen.
6. Hat der Vermieter den Wohnraum nach vom Mieter geleisteter Mietsicherheit veräußert und dem Erwerber die Mietsicherheit übergeben, so ist der Vermieter ab diesem Zeitpunkt nicht mehr zur Rückgabe der Mietsicherheit an den Mieter verpflichtet.

### § 23 Wohnungsschlüssel, Schlüsseleratz, Schließanlage

1. Der Vermieter ist berechtigt, einen Wohnungsschlüssel in seinem Besitz zu behalten bzw. vom Mieter herauszuverlangen. Er verpflichtet sich, hiervon nur in Notfällen und bei Vorliegen einer Gefahrenlage Gebrauch zu machen.
2. Weitere als die im Übergabeprotokoll aufgeführten Schlüssel dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters beschafft werden und sind diesem bei Auszug in jedem Fall zurückzugeben, wobei der Mieter nur dann einen Anspruch auf Kostenerstattung hat, wenn der Vermieter dem Beschaffen von weiteren Schlüsseln unter Kostenübernahme zugestimmt hat.

Bei Verlust von Schlüsseln hat der Mieter dem Vermieter die Kosten für den Ersatz der Schlüssel und gegebenenfalls des Schlosses zu erstatten, sofern der Mieter fahrlässig gehandelt hat.

3. Sofern das Haus über eine Zentralschließanlage verfügt, bei welcher mit einem Schlüssel neben dem Schloss der Wohnungseingangstür auch das der Haustür und weiterer Türen geöffnet werden können, wird der Mieter darauf hingewiesen, dass bei Verlust einer der überlassenen Schlüssel daher alle entsprechenden Schlösser ausgetauscht oder - sofern technisch machbar - geändert werden müssen.

Weiterhin müssen dann alle Schlüssel im Haus erneuert werden.

Der Mieter wird ausdrücklich auf das hierin liegende hohe finanzielle Risiko hingewiesen.

Bei fahrlässigem Verlust solcher Schlüssel hat der Mieter dem Vermieter die dadurch entstehenden gesamten Erneuerungs- bzw. Änderungskosten zu erstatten, es sei denn, dass nicht zu befürchten ist, dass der verloren gegangene Schlüssel missbräuchlich verwendet wird. Letzteres hat der Mieter zu beweisen.

### § 24 Sonstige Vereinbarungen, Eigentumswohnung, Hausordnung

1. Sofern es sich bei den vermieteten Räumen um eine Eigentumswohnung handelt, gelten für das Mietverhältnis ausschließlich die in der Teilungserklärung oder in rechtsgültigen Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft festgelegten Bestimmungen über das Benutzen des gemeinschaftlichen Eigentums, insbesondere die Hausordnung, soweit diese den Mieter betreffen und diese von den Bestimmungen dieses Vertrags abweichen. **Der Vermieter hat dem Mieter die betreffenden Schriftstücke zur Kenntnis zu bringen.**
2. Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft - auch solche, die **nach** Abschluss des Mietvertrags ergehen - sind für den Mieter verbindlich und bewirken eine entsprechende Änderung



oder Ergänzung des Mietvertrags, sofern sie die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums betreffen und den Mieter nicht unangemessen benachteiligen. Sie sind dem Mieter jeweils bekannt zu machen.

3. Die Einzeljahresabrechnung des Verwalters gegenüber dem Vermieter ist auch für den Mieter in Bezug auf die Betriebskostenabrechnung verbindlich, soweit sie die nach § 6 umlegbaren Betriebskosten betrifft und die Verwalterabrechnung nicht offenbar unrichtig ist.

Der Vermieter ermächtigt hiermit den Mieter zur Einsichtnahme in die der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegenden Rechnungsbelege beim Verwalter.

4. **Die nachstehende Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrags. Auf die Verpflichtung zur Beteiligung an den durch die Hausordnung festgelegten allgemeinen Verpflichtungen (Haus-, Gehwegreinigung und Ähnl.) wird besonders hingewiesen.**

Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung abzuändern oder zu ergänzen. Erfüllungsort ist der Ort, an dem sich die vermieteten Räume befinden.

### **Haus-, Wohn-,Garagen- und Stellplatzordnung**

1. **Verpflichtung zur Hausgemeinschaft.** Die vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinn des Mietvertrags setzt voraus, dass von allen Hausbewohnern weitgehende Rücksichtnahme geübt und das den Mietern im Rahmen des Vertrags zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß behandelt wird.
2. **Schutz vor Lärm.** Unbedingte Ruhe ist im Interesse aller Mieter von 13 bis 15 Uhr und von 22 bis 8 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen bis 9 Uhr einzuhalten. In den Ruhezeiten ist Musizieren untersagt. Fernseh-, Radio- und Tonbandgeräte, CD-Spieler usw. sind stets auf Zimmerlautstärke zu beschränken. Die Benutzung dieser Geräte im Freien (Balkon, Garten usw.) darf andere Hausbewohner und Nachbarn nicht stören.
3. **Der Hausschlüssel** darf hausfremden Personen nicht dauernd überlassen werden. Bei längerer Abwesenheit sind die Schlüssel dem Vermieter zur Verfügung zu stellen oder bei einer Person des Vertrauens in der Nachbarschaft zu hinterlegen, Name und Anschrift der Vertrauensperson sind dem Vermieter zu benennen.
4. **Hausreinigung.** Haus und Grundstück sind reinzuhalten. Verunreinigungen sind von dem verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen. Das Reinigen der Treppen und Treppenhausfenster haben die Mieter auszuführen. Wohnen mehrere Mieter auf einem Stockwerk, so hat die Reinigung im Wechsel wochenweise zu erfolgen. Gleichfalls sind die Mieter verpflichtet, die Reinigung der Hausflure, des Speichers, des Kellers und der dazugehörenden Treppen und Zugänge auszuführen.
5. **Gehwegreinigung, Streupflicht, Schutz vor Frost und Unwetter.** Soweit vereinbart, hat der Mieter in der vom Vermieter zu bestimmenden Reihenfolge die Straßengehwege zu reinigen, im Winter von Schnee zu räumen und bei Schnee- und Eisglätte zu bestreuen. Hierbei sind die örtlichen polizeilichen Vorschriften einzuhalten. Das Gleiche gilt für den Zugang zum Haus, zur Garage und für den Hof. Kehrgeräte und Streugut hat der Mieter auf seine Kosten zu stellen. Sämtliche Fenster - auch Dach-, Gang- und Kellerfenster - sind bei Unwetter sofort zu schließen. Gleiches gilt bei Frostgefahr für alle Fenster, diese dürfen nur zum Lüften geöffnet werden. Bei starkem Frost müssen die entsprechenden Räume so beheizt werden, dass die Wasserleitungen nicht einfrieren. Die Hof- und Gartenleitung ist abzustellen und leerlaufen zu lassen.
6. **In den zu gemeinschaftlichem Gebrauch bestimmten Räumen und Anlagen** dürfen Gegenstände aller Art, insbesondere Fahrräder, Mopeds, Motorräder und sonstige Fahrzeuge, nicht abgestellt werden. Dasselbe gilt für das Abstellen von Fahrzeugen und anderen Gegenständen außerhalb des Hauses auf dem Grundstück.
7. **Für das Beseitigen von Abfällen** sind ausschließlich Mülleimer entsprechend der örtlichen Regelung zu verwenden. Sofern Müllbehälter (z. B. grüne Tonnen) von mehreren Mietern gemeinsam genutzt werden, sind diese verpflichtet, im Wechsel die Müllbehälter zur Müllabfuhr bereitzustellen und anschließend an den Stellplatz zurückzubringen.

8. **Treppenhausbeleuchtung / Hauseingangstür.** Der Mieter hat Schäden an der Treppenhausbeleuchtung umgehend dem Vermieter zu melden. Die Haustür ist von 22 Uhr abends bis 7 Uhr morgens verschlossen zu halten.
9. **Das Waschen und Trocknen von Wäsche** hat in der Waschküche bzw. dem Trockenspeicher zu erfolgen, sofern diese Räume vorhanden sind.
10. **Das Ausklopfen von Teppichen, Decken, Polstermöbeln usw.** darf nur an dem hierfür bestimmten Platz, z. B. im Hof - keinesfalls auf dem Balkon oder vor bzw. aus den Fenstern - und nur während den behördlich erlaubten Zeiten erfolgen.
11. **Das Anbringen von Schildern** bedarf der Genehmigung des Vermieters.
12. **Außenantennen, insbesondere Fernsehantennen,** dürfen nur mit vorheriger Einwilligung des Vermieters angebracht werden und nur nach Abschluss eines besonderen Antennenvertrags. Die Ausführung muss fachgerecht erfolgen. Der Mieter haftet für alle aus der Anbringung und aus dem Vorhandensein der Anlage entstehenden Schäden ohne Rücksicht auf sein Verschulden. Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, den Zustand der Anlage auf Kosten des Mieters durch einen Fachmann überprüfen zu lassen.
13. **In Speicher- und Kellerraum** dürfen leicht entzündliche Gegenstände und Flüssigkeiten zur Vermeidung von Brandgefahr nicht aufbewahrt werden. Jeder Mieter hat das ihm zugewiesene Keller- bzw. Speicherabteil zu nutzen.

Alle polizeilichen und behördlichen Vorschriften, insbesondere jene zum Feuerschutz, sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn sie in dieser Hausordnung nicht ausdrücklich erwähnt sind.
14. **Garagen / Stellplätze.** Die Garagentore sind immer geschlossen zu halten. Der Mieter hat die Zufahrt zur Garage sauber und von Eis bzw. Schnee freizuhalten und im Winter bei Bedarf auch zu streuen. In der Garage ist das Benutzen von Feuer sowie das Rauchen verboten. Feuergefährliche Gegenstände, z. B. Treibstoffe, Farben und Lacke, dürfen dort nicht aufbewahrt werden.

Die Garage darf auch nicht als Lager- oder Abstellraum benutzt werden. Jeder vermeidbare Lärm, insbesondere geräuschvolles Lauflassen des Motors in der Garage, ist untersagt. Auf der Zufahrt zur Garage darf kein Fahrzeug abgestellt werden.
15. **Das Grillen** ist im Interesse der Mitbewohner auf Balkonen oder unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Flächen nicht gestattet.
16. **Folgen bei Verstößen gegen die Hausordnung, Änderungsrecht des Vermieters.** Der Vermieter darf die Hausordnung zum Zweck ordnungsgemäßer Verwaltung ändern oder ergänzen.

**Falls der Mieter trotz zweimaliger schriftlicher Abmahnung seinen Hausordnungspflichten nicht oder nur unvollständig nachkommt, hat der Vermieter das Recht, ab dem auf die zweite erfolglose Abmahnung folgenden Monat die entsprechenden Arbeiten im Weg der Ersatzvornahme im Namen und auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen oder selbst auszuführen. Zu diesem Vorgehen wird der Vermieter durch den Mieter mit Vertragsunterzeichnung im Voraus ermächtigt.**

Der Vermieter hat in den Abmahnungsschreiben auf die Folgen erfolgloser Abmahnung hinzuweisen. Das Recht des Vermieters zur ordentlichen oder fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses bleibt hiervon unberührt.

## § 25 Verhinderung des Mieters

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

## § 26 Gesetzes- und Vertragsänderungen, Schrift- und Textform

1. Soweit Änderungen oder Zusätze dem Formulartext widersprechen, gelten diese anstelle des Formulartextes. Nebenabreden, nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags einschließlich solcher über die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses bedürfen der **Schriftform**.
2. Vorübergehende Gestattungen und stillschweigende Duldungen durch den Vermieter sind jederzeit schriftlich widerruflich.
3. Unabdingbare Gesetzesvorschriften treten an die Stelle ihnen entgegenstehender Vertragsbestimmungen. Sollte irgendeine Bestimmung des Vertrags unwirksam oder nichtig sein, so berührt dies die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Vertragsschließenden sind in diesem Fall verpflichtet, an einer entsprechenden Um- bzw. Neugestaltung solcher Bestimmungen in angemessene, ausgewogene Klauseln mitzuwirken, mit denen der gewünschte Zweck entsprechend dem mutmaßlichen Willen beider Parteien erreicht wird.
4. Das Gleiche gilt, wenn beim Durchführen des Vertrags eine ergänzungsbedürftige Vertragslücke offenbar wird.
5. Sollten gesetzliche Bestimmungen geändert werden, so gelten die neuen Bestimmungen, soweit diese unabdingbar sind, anstelle anders lautender Vertragsbestimmungen. Im Übrigen gelten die Vertragsbestimmungen fort.
6. Alle Erklärungen nach diesem Vertrag können, soweit gesetzlich zulässig, auch in Textform (§ 126b BGB) abgegeben werden.
7. Sollte die Schriftform gemäß § 550 BGB nicht gewahrt sein, verpflichten sich die Mietvertragsparteien, am Heilen dieses Formmangels mitzuwirken.

### § 27 Besondere Vereinbarungen

(z. B. Regelung der Gartenpflege, Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen, Tierhaltung, Teppichböden, Parkettfußböden, Haus-, Straßen- und Gehwegreinigung, Schnee- und Eisbeseitigung, Waschen und Trocknen in den Mieträumen, Inventarliste)

.....

### § 28 Erklärung der Mietvertragsparteien zum Vertragsabschluss

Der/die unterzeichnende(n) Mieter erklärt/erklären, dass er/sie vor Vertragsunterzeichnung ausreichend Gelegenheit hatte(n), vom Inhalt Kenntnis zu nehmen und diesen zu prüfen. Der Vertrag wurde eingehend mit dem Vermieter durchgesprochen, insbesondere wurde vom Vermieter auf die im Vertrag enthaltenen Ermächtigungen und Willenserklärungen ausdrücklich hingewiesen. Das Ergebnis beidseitiger eingehender Besprechung (Aushandelns) sind die unter § 21 festgehaltenen Individualvereinbarungen.

....., den ..... 20.....

.....  
(Vermieter/Rolf Beckmann - Verwalter)

.....  
(Mieter/in)

.....  
(Mieter/in)

### Aufstellung der Betriebskosten Betriebskostenkatalog gemäß § 2 Betriebskostenverordnung

#### (BetrKV v. 25.11.2003, BGB I S. 2346)

Betriebskosten sind nachstehende Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbauerecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der

für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden. Zu den Betriebskosten gehören nicht die Verwaltungskosten sowie die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (§ 1 Abs. 2 BetrKV).

1. **Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks:**

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer.

2. **Die Kosten der Wasserversorgung:**

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschl. der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschl. Aufbereitungsstoffe.

3. **Die Kosten der Entwässerung:**

Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

4. **Die Kosten:**

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschl. Abgasanlage; hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung:

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage; hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums;

oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinn des Buchstabens a; hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a;

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten; hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

5. **Die Kosten:**

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage; hierzu gehören die Kosten der Warmwasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;

oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a; hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;

oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten; hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Inneren der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft.

6. **Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen:**

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

7. **Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs:**

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

8. **Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung:**

Zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

9. **Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung:**

Zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs.

10. **Die Kosten der Gartenpflege:**

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.

11. **Die Kosten der Beleuchtung:**

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

12. **Die Kosten der Schornsteinreinigung:**

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.

13. **Die Kosten der Sach- u. Haftpflichtversicherung:**

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser-, sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

14. **Die Kosten für den Hauswart:**

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung,

Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden.

**15. Die Kosten:**

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage; hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen;

oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse.

**16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege:**

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

**17. Sonstige Betriebskosten:**

Hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind. Dies sind insbesondere Kosten

- für die Überprüfung von Blitzableiteranlagen,
- für die Inspektion und Wartung von Brandmeldeanlagen,
- die Kosten für Brandschutzmaßnahmen,
- für das Reinigen der Dachrinnen sowie die Kosten für die Dachrinnenheizung,
- die Kosten für die Wartung von Feuerlöschgeräten sowie Überprüfung von Elektroanlagen,
- Reinigungskosten für Lichtschächte,
- Wartungskosten einer Lüftungsanlage und einer Rauchabzugsanlage,
- die Kosten für die Wartung von Pumpen und der Prüfung und Reinigung einer Rückstausicherung,
- Stromkosten der Tiefgarage.

## Übergabeprotokoll

1. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt:

..... Hausschlüssel, ..... Wohnungsschlüssel,  
..... Zimmerschlüssel, ..... Speicherschlüssel,  
..... Kellerschlüssel, ..... Briefkastenschlüssel,  
..... Garagenschlüssel, ..... sonstige Schlüssel.

2. Der/die unterzeichnende/n Mieter bestätigt/bestätigen nach eingehender Besichtigung, dass sich die Mietsache bis auf nachstehende näher bezeichnete Beanstandungen in ordnungsgemäßem Zustand befindet.

Es wurden

- keine  
 folgende

Beanstandungen festgestellt:

**2.1 Malerarbeiten:**

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

**2.2 Bodenbeläge:**

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

**2.3 Sonstige Mängel und Beanstandungen:**

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

Der/die Mieter akzeptiert/akzeptieren den vorhandenen Zustand der Wohnung als vertragsgemäß.

3. Der/die Vermieter wird/werden die folgenden Beanstandungen unverzüglich oder bis zum ..... beseitigen lassen:

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

4. Der/die Mieter erklärt/erklären, dass die beim Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein/ihr freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet sind, mit folgenden Ausnahmen:

.....  
.....

Der/die Mieter verpflichtet/verpflichten sich, eine spätere Pfändung oder Verpfändung eingebrachter Sachen unverzüglich dem Vermieter mitzuteilen.

5. **Zählerstände:**

Gas: ....., Strom: .....,  
Öl: ....., Wasser: .....,  
Heizung: ....., Warmwasser: .....

6. Nachfolgende Unterschriften gelten auch für den Mietvertrag, falls dieser unter § 28 von den Vertragsparteien versehentlich nicht unterzeichnet wurde.

....., den ..... 20.....

.....  
(Vermieter/in)

.....  
(Vermieter/in)

.....  
(Mieter/in)

.....

(Mieter/in)

Bei der Übergabe waren außer den Unterzeichnenden noch anwesend:

.....

.....

**Bürgschaftserklärung**

Ich/wir übernehme(n) hiermit gegenüber dem Vermieter in freiwilliger Weise die selbstschuldnerische, unwiderrufliche und unbefristete Bürgschaft für die Erfüllung der dem **Mieter/den Mietern**

Name/Anschrift:

.....

.....

.....

.....

.....

nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen unter Verzicht auf das Hinterlegungsrecht, die Einreden der Vorausklage, Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit.

Name/Anschrift des Bürgen:

.....

.....

.....

.....

.....

(Ort/Datum)

.....

(Unterschrift Bürge)