

Mietvertrag für Wohnräume

zwischen _____ (Vermieter/in)
 [Vor- und Zuname, ggf. Vertreter bei Gesellschaften, Rechtsform]

in _____ Telefon _____

und _____ (Mieter/in)
 [Vor- und Zuname, Geburtsname, ggf. Vertreter bei Gesellschaften, Rechtsform]

in _____

ausgewiesen durch _____
 [Personalausweis/Reisepass]

sowie _____ (Mieter/in)
 [Vor- und Zuname, Geburtsname, ggf. Vertreter bei Gesellschaften, Rechtsform]

in _____ Telefon _____

ausgewiesen durch: _____
 [Personalausweis/Reisepass]

wird folgender Wohnungsmietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietobjekt

1. Mietobjekt und Mietzweck

Vermietet werden im Haus _____

zu Wohnzwecken ein Haus im bestehend aus Zimmer(n), Küche, Diele, (eingerichtetes) Bad mit WC, separates WC, Dusche, Balkon, Loggia, Terrasse, Abstellraum, außerdem bestehend aus Mansarde(n), Kellerraum/Bodenraum, Garage, Garten, Einstellplatz.

Die Fläche der gemieteten Räume beträgt m². Dabei gilt der angegebene Flächeninhalt nicht als zugesicherte Eigenschaft, sondern dient nur zur Beschreibung des Mietobjekts.

2. Mitbenutzte Räume und Einrichtungen

Der Mieter ist berechtigt, Waschküche, Trockenspeicher, soweit vorhanden, nach Maßgabe der beigefügten Hausordnung mitzubedenutzen.

3. Schlüssel

Der Mieter erhält folgende Schlüssel: Zentralschließanlage, Haustüre, Wohnungstüre, Zimmertüren, Kellertüre, Briefkasten, Garage.

Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die ihm übergebenen Schlüssel nicht an andere als zu seinem Haushalt gehörende Personen ausgehändigt werden. Der Verlust von Schlüsseln ist in jedem Falle dem Vermieter sofort anzuzeigen.

4. Meldepflicht

Der Mieter ist verpflichtet, sich innerhalb von 8 Tagen nach Bezug der Wohnung beim zuständigen Einwohnermeldeamt anzumelden. Die gleiche Frist zur Abmeldung gilt bei Auszug.

§ 2 Mietdauer und Beendigung

Das Mietverhältnis beginnt am und läuft auf unbestimmte Dauer. Es kann von jedem Vertragspartner innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden.

Der Vermieter kann, sofern nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen, das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen:

- a) bei Fortsetzung des vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache durch den Mieter ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters (§ 543 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 BGB),
- b) bei Zahlungsverzug, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses ganz oder teilweise, bei mehr als zwei Terminen mit dem Betrag von zwei Monatsmieten im Rückstand ist (§§ 543 Abs. 2, S. 1 Nr. 3, 569 Abs. 3 BGB),
- c) bei schwerwiegender Vertragsverletzung oder bei nachhaltiger Störung des Hausfriedens (§§ 543 Abs. 1, Abs. 3, 569 Abs. 2 BGB).

Bei einer vom Mieter zu vertretenden vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses haftet der Mieter grundsätzlich für den Ausfall der Miete während der vertragsmäßigen Dauer des Mietverhältnisses. Der Mieter haftet auch für sonstige Kosten, sofern sie dem Vermieter durch die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages in Bezug auf die Mietfläche des Mieters erwachsen sind. Die Fortzahlung des vereinbarten Mietzinses entfällt, wenn die Räume anderweitig vermietet werden.

§ 3 Miete und Mieterhöhung

1. Miethöhe

Die Miete beträgt monatlich zur Zeit _____ € = in Worten: _____ €.

Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

Wohnräume	=	€
Betriebskostenvorauszahlung	=	€
	=	€
	=	€

2. Mieterhöhung

Der Vermieter ist berechtigt, alle gesetzlich zugelassenen Erhöhungen der Miete zu verlangen.

3. Untermietzuschlag

Der Vermieter ist zur Erhebung eines angemessenen Untermietzuschlags berechtigt.

§ 4 Betriebskosten

1. Umlagefähigkeit

Neben der Miete werden alle auf dem Mietwohngrundstück anfallenden Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung, die als Bestandteil des Mietvertrages der Vertragsurkunde angeheftet und zum Zeichen der inhaltlichen Kenntnisnahme vom Mieter gesondert unterzeichnet ist, umgelegt und durch Vorauszahlungen mit jährlicher Abrechnung erhoben. Die vom Mieter zu tragenden Nebenkosten umfassen insbesondere die in § 4 Nr. 2 (Umlageschlüssel) genannten Betriebskostenarten.

2. Umlageschlüssel

Soweit in diesem Absatz oder in den folgenden Bestimmungen des Vertrags kein anderer Umlageschlüssel vereinbart ist, erfolgt die Umlage der Betriebskosten nach Quadratmetern der Wohnfläche der gemieteten Räume im Verhältnis zur gesamten Wohnfläche des Hauses.

<i>Kostenart</i>	<i>Umlageschlüssel</i>	<i>monatliche Vorauszahlung z. Zt.</i>
Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (z. B. Grundsteuer)		€
Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung einschließlich Zählermiete, Eichkosten, Wassergrundpreis		€
Niederschlagswassergebühr		€
		€
		€
Kosten der Straßen- und Gehwegreinigung		€
Kosten der Müll- und Abfallentsorgung		€
Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung		€
Kosten der Gartenpflege		€
Kosten der Allgemeinstrombeleuchtung		€
Kosten der Schornsteinreinigung		€
Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung		€
Kosten für den Hauswart		€
Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantenne/Satellitenanlage als monatlicher Festbetrag		€
Kosten für den Anschluss der privaten Verteileranlage an ein Breitbandkabelnetz		€
Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung		€
Sonstige Betriebskosten		€
Summe der Betriebskostenvorauszahlungen		€

Der Vermieter ist berechtigt, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Umlageschlüssel nach billigem Ermessen zu ändern. Für die Umlage und die Erhebung von Heizkosten sowie Kosten für Warmwasser gilt § 6 dieses Vertrags.

Der Vermieter kann durch einseitige Erklärung bestimmen, dass die Kosten der Warmwasserversorgung und der Entwässerung verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Dies gilt auch für die Umlage der Kosten der Müllabfuhr nach einem Maßstab, der der unterschiedlichen Müllverursachung Rechnung trägt.

3. Vorauszahlungen und Anpassungsrecht

Auf die unter § 4 Abs. 1 und 2 aufgeführten Betriebskosten werden vom Mieter monatlich folgende Vorauszahlungen geleistet:

die Heizungs- und Warmwasserkosten z. Zt. €

die übrigen aufgeführten Betriebskosten z. Zt. €

Gesamtbetrag: €

Der Vermieter ist berechtigt, die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten im Anschluss an die Jahresabrechnung so zu erhöhen, dass er nicht in Kostenvorlage treten muss. Steigen einzelne Betriebskosten so stark an, dass der Gesamtvorauszahlungsbetrag nicht zur laufenden Deckung der anteiligen Betriebskosten ausreicht, so ist der Vermieter berechtigt, schon während des Abrechnungszeitraumes die Vorauszahlungen zu erhöhen.

4. Änderung der Betriebskostenarten, rückwirkende Einführung sowie neu entstehende Betriebskosten

Soweit Betriebskosten neu entstehen, sich insbesondere nachträglich im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, infolge der Einführung von öffentlichen Abgaben, Steuern, Gebühren usw., die das Haus oder die Nutzung der Wohnung betreffen, oder durch eine Änderung wohnungsrechtlicher oder mietrechtlicher Bestimmungen, insbesondere der II. Berechnungsverordnung ergeben, ist der Mieter verpflichtet, diese dann gemäß § 560 Abs. 2 zu tragen und darauf monatliche Vorauszahlungen zu leisten. Die Höhe der Vorauszahlungen und die Bestimmung des Umlagenmaßstabes bestimmt der Vermieter nach billigem Ermessen, wenn keine andere Umlage oder Abrechnung vorgeschrieben ist.

Der Vermieter kann unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, insbesondere des § 560 Abs. 2 S. 2, neu eingeführte Betriebskosten auch rückwirkend umlegen.

5. Abrechnungsperiode und Stichtag

Die Abrechnung der Nebenkosten erfolgt jährlich zum eines Jahres.

6. Anerkennung und Fälligkeit des Rechnungssaldos

Der Mieter ist berechtigt, nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten beim Vermieter oder bei der von ihm bestimmten Stelle einzusehen. Ergibt sich aus der Abrechnung für den Mieter ein Nachzahlungssaldo bzw. für den Vermieter ein Rückzahlungssaldo, sind beide Beträge einen Monat nach Erteilung der Abrechnung zur Zahlung fällig. Der Mieter kann Einwendungen nur bis zum Ablauf des 12. Monats seit Zugang der Abrechnung und nur schriftlich geltend machen. Unterbleibt dies, so kann der Mieter Einwendungen nicht mehr erheben, es sei denn er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

7. Mieterwechsel/Zwischenablesung

Die Kosten für Zwischenablesungen und Nutzerwechsel trägt der Mieter. Er hat keinen Anspruch auf Abrechnung vor Ablauf der Abrechnungsperiode. Der Vermieter ist berechtigt, diese Abrechnung mit der nächsten fälligen Gesamtabrechnung für das Haus zu erstellen.

§ 5 Zahlung der Miete

1. Monatlicher Gesamtbetrag, Fälligkeit und Zahlungsweise

Die Miete zuzüglich der Betriebskostenvorauszahlung muss spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats auf dem nachfolgend genannten Konto des Vermieters gutgeschrieben sein:

Empfänger	_____
Bankinstitut	_____
BLZ	_____
Kontonummer	_____

Der Mieter kann dem Vermieter eine entsprechende Einzugsermächtigung erteilen, wobei er ein Widerrufsrecht hat.

2. Verrechnung bei Zahlungsverzug

Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete und/oder der Betriebskosten im Rückstand, so sind Zahlungen zunächst auf Ansprüche, deren Verjährung droht, auf Kosten, Zinsen und übrige Schulden anzurechnen, es sei denn, der Mieter trifft eine andere Bestimmung.

§ 6 Heizung

1. Temperatur

Die Mieträume werden während der Heizperiode vom 01. Oktober bis zum 30. April eines Jahres in der Zeit von 6.00 Uhr bis 23.00 Uhr mit einer Durchschnittstemperatur von 20 °C beheizt. Außerhalb der Heizperiode kann der Betrieb der Heizung nur verlangt werden, wenn die Außentemperatur es erfordert.

2. Umlagefähigkeit von Heizkosten

Im Rahmen der Heizkostenabrechnung werden die in § 2 Ziffer 4 der Betriebskostenverordnung genannten Kosten umgelegt.

3. Betriebspflicht

Der Mieter ist verpflichtet, die in den Mieträumen vorhandenen Heizkörper auch bei Abwesenheit in Betrieb zu halten. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, befreit dieses nicht von der Beteiligung an den Nebenkosten, und zwar unbeschadet weitergehender Schadensersatzansprüche des Vermieters, insbesondere im Falle von Frostschäden.

4. Eigenbetrieb

Sofern der Mieter die Heizungsanlage selbst betreibt (z. B. Einfamilienhaus, Etagenheizung), ist er verpflichtet, die Heizung während der Heizperiode im üblichen Umfang ständig in Betrieb zu halten und sachgemäß und pfleglich zu behandeln. Hierzu gelten die gesetzlichen Vorschriften und Bestimmungen. Die Wartung hat der Mieter einmal jährlich durchführen zu lassen und

die Kosten hierfür zu übernehmen, sofern der Vermieter nicht bereits ein Fachunternehmen mit der Wartung beauftragt und die Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umlegt. Das entsprechende Wartungsprotokoll ist dem Vermieter vorzulegen.

5. Zwischenablesung bei Mieterwechsel

Im Falle des Mieterwechsels während der Heizperiode erfolgt die Aufteilung der Heizkosten nach der Gradtagzahlentabelle oder, sofern möglich, aufgrund einer Zwischenablesung, deren Kosten vom Mieter zu übernehmen sind.

§ 7 Warmwasserversorgung

1. Warmwasserversorgung

Die Warmwasserversorgung erfolgt im ganzen Jahr durchgehend.

2. Umlagefähigkeit

Im Rahmen der Warmwasserkostenabrechnung werden die in § 2 Nr. 2 der Betriebskostenverordnung genannten Kosten umgelegt.

3. Umlageschlüssel

Kosten für Warmwasseraufbereitung werden nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung umgelegt, soweit dies zwingend ist. Bei der Umlage nach der Heizkostenverordnung werden % der Kosten nach dem Verhältnis der Grundfläche der vermieteten Räume und % nach dem gemessenen Verbrauch umgelegt.

4. Betriebspflicht, Eigenbetrieb der Anlage, Zwischenablesung bei Mieterwechsel

Für die monatliche Vorauszahlung eines Heizkostenvorschusses, die Betriebspflicht für die Anlage auch bei Abwesenheit des Mieters, den Eigenbetrieb des Mieters und für die Zwischenablesung bei Mieterwechsel gilt § 6 Abs. 4 bis 6 entsprechend.

§ 8 Aufzugsanlagen

Die Aufzugsanlage dient – soweit vorhanden – überwiegend der Personenbeförderung. Zuladungen sind nur im Rahmen der auf dem Typenschild ausgewiesenen Gesamtbelastung gestattet. Der Transport von sperrigen Gütern ist untersagt.

Eine Aufzugsbenutzung kann nicht verlangt werden bei Stilllegung infolge Stromausfalls, notwendiger Reparaturen, Wartung oder behördlicher Anordnungen, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.

§ 9 Kautio

Zur Sicherung der Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertrag leistet der Mieter eine Kautio (Mietsicherheit) in Höhe von zwei / drei Nettomonatsmieten = € an den Vermieter. Die Sicherheitsleistung wird mit dem Zinssatz für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist verzinst.

Der Vermieter hat die Kautio von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen wachsen dem Kautionsbetrag zu.

Die Kautio ist nach Beendigung des Mietverhältnisses zzgl. der erzielten Zinsen zurückzuerstatten, es sei denn, der Vermieter hat begründete Gegenansprüche, mit denen er aufrechnen kann oder die ein Zurückbehaltungsrecht begründen. Der Mieter ist nicht berechtigt, fällige Mieten und Nebenkosten mit der Kautio zu verrechnen.

Wahlweise:

- 1.) Zur Sicherung der Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertrag leistet der Mieter eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft auf erstes Anfordern unter Verzicht des Bürgen auf sein Hinterlegungsrecht in Höhe von €
Der Betrag darf das Dreifache des Netto auf einen Monat entfallenden Mietzinses nicht übersteigen. Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben dabei unberücksichtigt.
- 2.) Zur Sicherung der Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertrag hinterlegt der Mieter beim Vermieter ein Mietkautionssparbuch mit Verpfändungserklärung zu Gunsten des Vermieters in Höhe von€

§ 10 Benutzung der Mieträume, Untervermietung

Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als in den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Vermieters benutzen.

Der Mieter ist ohne schriftliche Genehmigung des Vermieters nicht zur Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung der Mietsache an Dritte berechtigt. Auch bei Vorliegen einer solchen Genehmigung seitens des Vermieters haftet der Mieter für alle ihm schuldhaft zurechenbaren Handlungen und Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat.

Der Vermieter ist zur Erhebung eines angemessenen Untermietzuschlags berechtigt.

§ 11 Gemeinschaftsantennen, Kabelanschluss, Außenantennen

1. Gemeinschaftsantenne und Kabelanschluss

Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, eine Gemeinschaftsantenne zu errichten oder einen Anschluss an das Breitbandkabel herzustellen, sofern nicht ein berechtigtes Interesse des Mieters nach § 554 BGB dem entgegensteht.

Ist eine Gemeinschaftsantenne vorhanden oder wird sie neu angelegt, ist der Mieter verpflichtet, sich an diese anzuschließen und anteilig an den Kosten zu beteiligen.

Existiert eine Gemeinschaftsparabolantenne oder ein Breitbandkabelanschluss oder ist er beabsichtigt, so hat der Mieter keinen Anspruch auf Errichtung einer zusätzlichen Parabolantenne.

2. Parabolantenne

Die Anbringung einer Außen-Parabolantenne oder ähnlicher Vorrichtungen für den Satellitenempfang durch den Mieter bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter in Form eines gesondert abzuschließenden Antennenvertrages. Der Mieter ist verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen.

Hinsichtlich des Anbringungsortes hat der Vermieter ein einseitiges Bestimmungsrecht, welches vom Mieter im Fall einer Genehmigung unbedingt zu beachten ist. Der Mieter hat dem Vermieter sein Begehren auf Errichtung einer Parabolantenne zwei Monate vor dem geplanten Beginn der Montagearbeiten anzuzeigen.

§ 12 Tierhaltung

Das Halten von Hunden, Katzen und anderen Tieren, welche Störungen, Unreinlichkeit und Belästigungen anderer Mitbewohner verursachen können, ist nur mit vorheriger Erlaubnis des Vermieters gestattet. Dies gilt auch für eine nur vorübergehende Verwahrung der Tiere. Die Erlaubnis kann widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten auftreten. Sie erlischt mit dem Tod oder der Abschaffung des Tieres. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstandenen Schäden.

Übliche Kleintiere (z. B. Zierfische, Ziervögel, Hamster, Meerschweinchen u. a.), die in haushaltsüblichem Umfang gehalten werden, bleiben von den vorstehenden Regelungen unberührt.

§ 13 Haushaltsmaschinen, Waschen und Trocknen in der Wohnung

Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht, Belästigungen der Bewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind und wenn der Mieter den Abschluss in der Haftpflichtversicherung nachweist. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Installationen und die Montage der Haushaltsmaschinen fachgerecht ausgeführt werden. Ebenso hat er das Aufstellen solcher Maschinen dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter seine Waschmaschine und seinen Trockenautomaten ausschließlich in der Waschküche aufzustellen hat.

Waschen für fremde Personen ist nicht gestattet. Als Handwäsche darf nur Säuglings- und Kleinwäsche in der Wohnung gewaschen werden.

Wäsche darf nicht in der Wohnung zum Trocknen aufgehängt werden. Hierfür ist der Trockenspeicher/die Waschküche/die Wäschespinne bei trockenem Wetter zu benutzen. Der Balkon oder die Loggia können zum Trocknen von Kleinwäsche benutzt werden, wenn die Leine bis zur Brüstungshöhe gespannt ist.

§ 14 Zustand und Instandsetzung der Mieträume

Die Mieträume befinden sich bei Übergabe in ordnungsgemäßen Zustand, was die Parteien durch Unterschrift bestätigen.

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 etwaige in einem Übergabeprotokoll festgehaltenen Arbeiten vornehmen zu lassen.

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

§ 15 Schönheitsreparaturen

Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen durchzuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere das Entfernen alter Tapeten, Tapezieren, Streichen der Wände und Decken, Anstrich des inneren Holzwerks von Fenstern, Türen, Holzfußböden, Holzfußleisten, der Heizkörper und Heizungsrohre. Die Schönheitsreparaturen werden in folgenden Zeitabständen fällig, wobei es sich um Regelfristen handelt, die je nach dem Abnutzungsgrad der Wohnung kürzer oder länger sein können:

- Küche, Bad, Dusche = alle drei Jahre
- Wohn- und Schlafräume, Flur, Diele, WC = alle fünf Jahre
- Andere Räume, Keller, Garage = alle sieben Jahre

Bei übermäßiger Abnutzung müssen kürzere Fristen eingehalten werden.

Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen zur Durchführung der Schönheitsreparaturen nicht nach, so kann der Vermieter nach fruchtloser Aufforderung Ersatz der erforderlichen Kosten vorschussweise verlangen.

Sind die Mieträume ganz oder teilweise mit Teppichboden ausgelegt, hat der Mieter diese jährlich einmal und darüber hinaus bei Auszug sach- und fachgerecht reinigen zu lassen.

Die Mieträume sind bei Beendigung des Mietverhältnisses geräumt, sauber und in dem Zustand zurückzugeben, in dem sie sich bei regelmäßiger Vornahme der Schönheitsreparaturen befinden müssen, wobei angelaufene Renovierungsintervalle vom Mieter zeitanteilig zu entschädigen sind, und zwar nach Wahl des Mieters in Geld auf Basis eines Kostenvoranschlages oder durch fachgerechte Renovierung durch den Mieter.

Als Preisgrundlage gilt das Angebot einer anerkannten Firma, wobei dem Mieter der Nachweis geringerer Kosten offensteht. Der Mieter kann die Zahlungsverpflichtung dadurch abwenden, dass er die Schönheitsreparaturen fachgerecht selbst ausführt.

§ 16 Instandhaltung, Kleinreparaturen, Gerätewartung

1. Reinigung, Lüftung und Beheizung

Der Mieter hat in den Mieträumen, auch im Falle seiner Abwesenheit oder bei Nichtbenutzung, für eine ordnungsgemäße Reinigung, ausreichende Lüftung und Beheizung zu sorgen und die Räume und die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln.

2. Übernahme von Kleinreparaturen

Der Mieter trägt die Kosten kleinerer Instandsetzungsarbeiten (Reparaturen) an denjenigen Gegenständen, die seinem direkten und häufigen Zugriff unterliegen, wie den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden; ferner – außer bei preisgebundenen Wohnungen – auch von Rollläden. Je Einzelfall darf der Betrag von € 75,00 nicht überschritten werden. Pro Jahr sind die Gesamtkosten auf € 250,00 oder 8% der Jahresmiete (Grundmiete ohne Betriebskosten) beschränkt, wobei der für den Mieter niedrigere Betrag Vorrang hat.

3. Wartung von installierten Geräten

Der Mieter ist verpflichtet, die in der Wohnung installierten Elektro-, Gas- und Warmwasserbereitungsgeräte einmal jährlich auf eigene Kosten bis zu einem Gesamtjahresaufwand von derzeit € 75,00 durch einen Fachmann warten zu lassen.

4. Ungezieferbefall

Der Mieter hat die Mieträume frei von Ungeziefer zu halten. Tritt im Laufe des Mietverhältnisses Ungeziefer auf, hat der Mieter den Vermieter davon unverzüglich zu unterrichten. Der Mieter hat die zur Vertilgung des Ungeziefers erforderlichen Maßnahmen auf seine Kosten vorzunehmen, soweit das Ungeziefer vom Mieter in die Wohnung eingeschleppt worden ist bzw. der Mieter das Auftreten von Ungeziefer zu vertreten hat. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung trotz Aufforderung durch den Vermieter nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Der Mieter kann sich darauf, dass die Mieträume im Zeitpunkt der Übergabe nicht ungezieferfrei waren, nur berufen, wenn er dem Vermieter spätestens vierzehn Tage nach Inbesitznahme der Mieträume den Ungezieferbefall angezeigt hat.

§ 17 Bauliche Veränderungen durch den Mieter, Einbauten

Veränderungen an und in der Mietsache, insbesondere der Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Vermieters (Modernisierungsvereinbarung) vorgenommen werden. Das Recht des Mieters, seine Wohnung und deren Zugänge behindertengerecht auf seine eigenen Kosten herzurichten (barrierefreies Wohnen), richtet sich nach § 554 a BGB. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, die Um- und Einbauten ganz oder teilweise im Falle seines Auszugs zu entfernen und den früheren Zustand wiederherzustellen, ohne dass es eines Vorbehalts des Vermieters bei Einwilligung bedarf, es sei denn, es handelt sich bei den vom Mieter vorgenommenen baulichen Maßnahmen um auf Dauer angelegte, über das Mietverhältnis hinausreichende Wertverbesserungsmaßnahmen, die nur mit erheblichem Kostenaufwand beseitigt werden könnten und deren Entfernung das Mietobjekt in einen schlechteren Zustand zurückversetzen würde.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, Dübeleinsätze zu entfernen, Löcher ordnungsgemäß und unkenntlich zu verschließen und etwa durchbohrte Fliesen durch gleichartige zu ersetzen.

Auch vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen ohne vorherige schriftliche Zustimmung durch den Vermieter vom Mieter nicht verändert oder erweitert werden. Entstehende Kosten gehen zu Lasten des Mieters.

Eigenmächtiges Handeln des Mieters verpflichtet den Vermieter aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt, schließt eine Kostenerstattung aus und berechtigt den Mieter nicht zur Aufrechnung oder zur Zurückbehaltung.

Bauliche oder sonstige Änderungen und Einrichtungen, die der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen hat, sind, wenn der Vermieter dies verlangt, vom Mieter auf eigene Kosten und unter Wiederherstellung des früheren Zustandes unverzüglich zu beseitigen. Falls dies auf Aufforderung des Vermieters hin nicht geschieht, ist der Vermieter berechtigt, die Beseitigung auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.

Der Vermieter kann jederzeit verlangen, dass der Mieter für die von ihm angebrachten Einrichtungen und Anlagen eine Haftpflichtversicherung abschließt und für die Dauer des Mietverhältnisses unterhält. Entfernt er die von ihm angebrachten Einrichtungen und Anlagen vor Ablauf des Mietverhältnisses wieder, endet die Versicherungspflicht des Mieters zu diesem Zeitpunkt.

Teppichböden dürfen nur mit wasserlöslichem Kleber vom Mieter in den Mieträumen selbst verlegt werden.

§ 18 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter, Modernisierung, Duldungspflicht des Mieters

Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen ist der Mieter im gesetzlichen Umfang (§ 554 BGB) duldungspflichtig. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume nach Terminsabsprache zugänglich zu halten. Er darf die Arbeiten nicht hindern oder verzögern. Der Mieter ist verpflichtet, soweit erforderlich, bei der Durchführung der Arbeiten mitzuwirken, wie z. B. Abdecken der Möbel, vorübergehendes Umräumen. Verletzt er diese Pflicht, so haftet er dem Vermieter für etwaige Mehrkosten. Kosten, die aus einer durch den Mieter verschuldeten Verzögerung oder Behinderung entstehen, gehen zu seinen Lasten.

Eine Modernisierungspflicht des Vermieters besteht nicht.

§ 19 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

Der Mieter kann gegenüber dem Mietzins und den periodisch fällig werdenden Betriebskosten das Recht der Mietminderung geltend machen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben. Mit einer Schadensersatzforderung, einer Aufwendungsersatzforderung oder einer Forderung aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zuviel gezahlter Miete kann der Mieter nur aufrechnen, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt und dem Vermieter ausreichend Gelegenheit gegeben hat, etwaige Mängel zu beseitigen. Mit sonstigen Gegenforderungen kann er nur aufrechnen, wenn die Forderung unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif ist. Die oben aufgeführten Mietzinsminderungsrechte des Mieters bleiben dabei unberührt.

§ 20 Gewährleistungs- und Haftungsbeschränkung

Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die den Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Feuchtigkeitseinwirkung ist, es sei denn, dass der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Ebenso haftet der Vermieter nicht für durch Feuer, Rauch, Ruß, Schnee und Schwamm entstandene Schäden an den Sachen des Mieters, es sei denn, dass die Schäden durch Vernachlässigung des Grundstücks entstanden sind und der Vermieter trotz rechtzeitiger Anzeige und Aufforderung durch den Mieter es vorsätzlich oder grob fahrlässig unterlassen hat, Mängel zu beseitigen.

Für Mängel der Mietsache, die bereits bei dem Abschluss des Vertrags vorhanden sind, haftet der Vermieter nur bei Vorsatz und bei grober Fahrlässigkeit.

Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen durch den Mieter wegen eines später entstandenen Mangels oder wegen Verzugs des Vermieters mit der Beseitigung eines Mangels ist ausgeschlossen, sofern der Mangel nicht vom Vermieter vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet worden ist.

§ 21 Reinigungs- und Verkehrssicherungspflicht, Haftung des Mieters

1. Reinigungs- und Verkehrssicherungspflicht

Die Reinigungs- und Verkehrssicherungspflichten des Mieters ergeben sich aus der Hausordnung.

2. Ersatz bei Schäden am Mietobjekt und an mitbenutzten Anlagen

Für die Beschädigung der Mietsache und des Gebäudes – auch durch Waschmaschinen und Geschirrpülmaschinen oder durch fahrlässiges Umgehen mit Wasser-, Gas- oder elektrischen Licht- und Kraftanlagen, mit der Toiletten- oder Heizungsanlage, durch das Offenstehenlassen von Türen und Fenstern oder durch Versäuerung einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht nach diesem Vertrag – sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörigen Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörenden Personen sowie Untermietern verursacht worden sind. Dies gilt auch für Schäden, die von Besuchern, Lieferanten, Handwerkern usw. schuldhaft verursacht worden sind. Soweit sich die beschädigten Sachen in seinem Verantwortungsbereich befinden, obliegt dem Mieter der Beweis dafür, dass ihn ein schuldhaftes Verhalten nicht trifft. Ebenfalls obliegt dem Mieter in diesen Fällen der Beweis dafür, dass ein Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen nicht vorgelegen hat.

3. Ersatz von Schäden nach Veränderung des Mietobjekts

Schäden, die durch Vornahme von Veränderungen (Brechen von Schornsteinlöchern, Anbringen von Abgasrohren, Verwendung von Befestigungsmitteln wie Schrauben, Dübeln u. a.) entstehen, sind durch den Mieter zu beseitigen, soweit sie nicht durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung entstanden sind.

4. Schadensersatz bei verlorenen Schlüsseln

Den Verlust eines zur Mietsache gehörenden Schlüssels hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

Der Vermieter ist bei Verlust eines Schlüssels berechtigt, auf Kosten des Mieters ein Austauschschloss anzubringen/eine neue Systemschließanlage einzubauen und die erforderliche Anzahl von Schlüsseln anzufertigen, soweit eine missbräuchliche Verwendung des verlorenen Schlüssels nicht ausgeschlossen werden kann. Die Beweislast für den Ausschluss einer missbräuchlichen Verwendung des verlorenen Schlüssels trägt der Mieter.

Wahlweise bei System- und Generalschließanlagen:

Der Vermieter weist den Mieter darauf hin, dass bei Verlust eines Schlüssels zur Systemschließanlage die gesamte Schließanlage mit einem Kostenaufwand von z. Zt. € ausgetauscht werden muss.

5. Ersatz bei Ungezieferbefall

Der Mieter hat die Mieträume von Ungeziefer frei zu halten (§ 16 Abs. 4). Für Schäden, die im Zusammenhang mit diesen Obliegenheiten entstehen, haftet der Mieter, es sei denn, den Vermieter, seinen gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen trifft Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit.

6. Unterlassen der Mängelanzeige

Entsteht am oder im Mietobjekt ein Mangel, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Erwächst dem Vermieter durch die unterlassene rechtzeitige Mängelanzeige des Mieters weiterer Schaden, so ist der Mieter dafür ersatzpflichtig.

§ 22 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Dem Vermieter oder seinem Beauftragten ist in angemessenen Zeiträumen oder aus einem besonderen Anlass zur Überprüfung des Wohnungszustandes nach vorheriger Anmeldung Zutritt zur Wohnung werktags in der Zeit von 10.00 Uhr bis 13.00 Uhr sowie von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr und sonn- und feiertags in der Zeit von 11.00 Uhr bis 13.00 Uhr zu gewähren. In Fällen von Not und Gefahr darf der Vermieter die Mieträume jederzeit ohne vorherige Anmeldung betreten oder bei Abwesenheit des Mieters öffnen lassen, wenn auf andere Weise die Not und die Gefahr nicht beseitigt werden kann.

§ 23 Kündigung

Eine Kündigung muss schriftlich (§ 568 BGB) bis spätestens zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf den Tag der Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

§ 24 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Räumung und Rückgabe der Mietsache

Die Mieträume sind bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter in einwandfrei gereinigtem und vertragsgemäßem Zustand sowie untervermietungsfrei 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. Öfen und vom Mieter selbst betriebene Heizanlagen müssen beim Auszug innen und außen gereinigt sein.

2. Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses

Endet das Mietverhältnis durch eine verhaltensbedingte fristlose Kündigung des Vermieters, hat also der Mieter in diesen Fällen die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses zu vertreten, 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. Vorzeitiger Auszug

Bei Auszug vor Ablauf der Vertragszeit ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter einen Wohnungsschlüssel für die Vorbereitung der künftigen Nutzung/Vermietung zur Verfügung zu stellen. Der Mieter hat den Mietvertrag bis zum Ende der Vertragslaufzeit in vollem Umfang zu erfüllen. Insbesondere obliegen ihm die Pflicht zur Beheizung und aus der Hausordnung bis zum Ablauf der Vertragszeit weiter. Der Mieter haftet für alle Schäden, die aus dem vorzeitigen Auszug entstehen. Erfolgt die Rückgabe der Mieträume nicht am Ende eines Monats, ist der Mietzins gleichwohl für den ganzen Monat zu zahlen.

4. Verspätete Rückgabe

Bei verspäteter Rückgabe der Mietsache haftet der Mieter für Schäden, die dem Vermieter durch den verspäteten Auszug des Mieters oder dessen Untermieters entstehen. Von der Beendigung des Mietverhältnisses an hat er vorbehaltlich § 546 a BGB ein Nutzungsentgelt in Höhe des bei Neuvermietung erzielbaren Miets zu zahlen.

5. Zurückgelassene Gegenstände

Unterlässt es der Mieter schuldhaft, bei der Räumung zurückgelassene Gegenstände spätestens innerhalb von vier Wochen nach dem Auszug oder aber trotz schriftlicher Aufforderung mit Fristsetzung abzuholen, so 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, so 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.

Der Mieter hat nachzuweisen, dass er die vollständige Räumung der Wohnung nicht schuldhaft unterlassen hat.

6. Wegnahme von Einrichtungen und Einbauten und Verwendungsersatz

Beabsichtigt der Mieter, die von ihm vorgenommenen Installationen oder Einbauten bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen, hat er diese vorab dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Übernimmt sie der Vermieter, hat dieser dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung zu erstatten. Lehnt der Vermieter die Übernahme ab und baut der Mieter die Einrichtungen oder Ausstattungen aus, ist der Mieter zur Wiederherstellung des früheren Zustandes verpflichtet.

§ 25 Personenmehrheit als Vertragspartei

Rechtshandlungen und Willenserklärungen eines Vermieters sind auch für die anderen Vermieter verbindlich.

Erklärungen, deren Wirkungen die Mieter berühren, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für den Fall von Vertragsänderungen (z. B. Mieterhöhung) und für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch für Mietaufhebungsverträge.

Mehrere Personen als Mieter, auch Ehegatten, haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

Zieht einer der Ehegatten oder eine sonstige Person einer Personenmehrheit aus, wird hierdurch seine Haftung für die Verpflichtung aus dem Mietvertrag bis zu dessen Beendigung nicht berührt. Eine Entlassung aus dem Mietvertrag bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters und der übrigen Mieter.

Tatsachen, die für einen der Mieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für oder gegen ihn einen Schadensersatz- oder sonstigen Anspruch begründen, haben für die anderen Mieter dieselbe Wirkung.

§ 26 Hausordnung

Die bei Abschluss dieses Vertrags bestehende und als Anlage beigefügte Hausordnung, die vom Mieter bei Abschluss des Vertrages inhaltlich zur Kenntnis genommen und zum Zeichen dieser Kenntnisnahme eigenhändig unterzeichnet hat, ist – auch dokumentiert durch ihre feste Verbindung mit der Vertragsurkunde – Bestandteil des Vertrages.

Der Vermieter kann die Hausordnung nachträglich ändern, soweit dies für eine ordnungsgemäße Verwaltung und Bewirtschaftung des Hauses unerlässlich ist, durch die Änderung bestehende Vertragspflichten konkretisiert, aber dem Mieter nicht neu auferlegt oder eingeschränkt werden und die Neuregelung billigem Ermessen entspricht. Diese Änderungen der Hausordnung und insbesondere die im Vollzuge der Hausordnung erlassenenkehr- und Reinigungspläne sind vom Mieter anerkannt, wenn der Vermieter den Mieter hierüber schriftlich benachrichtigt.

§ 27 Änderungen und Ergänzungen des Vertrages

Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag sollen aus Beweisgründen schriftlich vereinbart werden. Insbesondere muss auch schriftlich vereinbart werden, wenn die Parteien von der Schriftform abweichen wollen. Rechtserhebliche Erklärungen einer der Parteien unter Bezug auf den Vertrag können auch in Textform, d. h. auch ohne Unterschrift, erfolgen.

