



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Wohnraum-Mietvertrag

Vertrag Nr. _____

Mieter

Straße und Hausnummer des Mietobjekts

Ort des Mietobjekts

bundesweit gültig | aktuellste BGH-Rechtsprechung | verwendbar für Wohnungen und Einfamilienhäuser

Alle Rechte bei:



Haus & Grund[®]
RHEINLANDWESTFALEN
Verlag und Service GmbH

© Haus & Grund **RHEINLANDWESTFALEN** Verlag und Service GmbH
Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf
www.verlag-hausundgrund.de

Für die Verwender

Die ausfüllungsbedürftigen bzw. zu streichenden Stellen des Mietvertrages sind mit einer seitlichen blauen Markierung versehen.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Vertrag das generische Maskulinum verwendet. Damit sind ausdrücklich alle Geschlechtsidentitäten gemeint.

Ermittlung der Indexmiete gemäß § 5, Ziffer 1b

Die Berechnung der prozentualen Veränderung erfolgt nach der Formel:

$$\left(\frac{\text{Neuer Index}}{\text{alter Index}} \times 100 \right) - 100$$

Inhaltsverzeichnis

Parteien des Mietvertrages	§ 17 Rauchwarnmelder
§ 1 Mieträume	§ 18 Beheizung und Warmwasserversorgung
§ 2 Mietzeit	§ 19 Fahrstuhl (Aufzug)
§ 3 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters	§ 20 Außenantenne, Breitbandnetz und Parabolantennen
§ 4 Miete und Betriebskosten	§ 21 Abstellen von Fahrzeugen o. ä.
§ 5 Mietanpassungen	§ 22 Betreten der Mieträume durch den Vermieter
§ 6 Zahlung der Miete	§ 23 Beendigung des Mietverhältnisses
§ 7 Sicherheitsleistung (Kaution)	§ 24 Personenmehrheit als Mieter
§ 8 Minderung der Miete	§ 25 Tierhaltung
§ 9 Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Gartenpflege, Haushaltsmaschinen	§ 26 Erstbezug
§ 10 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume	§ 27 Müllbeseitigung
§ 11 Schönheitsreparaturen durch den Mieter	§ 28 Hausordnung
§ 12 Schönheitsreparaturen durch den Vermieter	§ 29 Sonstige Vereinbarungen
§ 13 Reinhaltungs-/Reinigungspflicht und Winterdienst	§ 30 Änderungen und Ergänzungen
§ 14 Modernisierung und bauliche Veränderungen; Mieterhaftpflichtversicherung	§ 31 Salvatorische Klausel
§ 15 Anzeigepflicht und Haftung des Mieters	Anhang
§ 16 Haftung des Vermieters wegen eines Mangels	Hausordnung
	Sonstige Vereinbarungen

Wohnraum-Mietvertrag

für Wohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser

Zwischen

Name, Vorname _____

wohnhaft in _____

(als Vermieter/in)

vertreten durch _____

und

Name, Vorname _____ (als Mieter/in 1)

geboren am _____ in _____

zurzeit wohnhaft _____

Telefonnummer _____

E-Mail-Adresse **p** _____

Name, Vorname _____ (als Mieter/in 2)

geboren am _____ in _____

zurzeit wohnhaft _____

Telefonnummer _____

E-Mail-Adresse _____

wird folgender **Mietvertrag** geschlossen:

§ 1 Mieträume

Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken*)

☐ folgende Wohnung, ☐ folgende Eigentumswohnung, ☐ folgendes Einfamilienhaus

Straße, Hausnummer: _____

Postleitzahl, Ort: _____

im _____ Geschoss, ☐ rechts ☐ Mitte ☐ links _____

Das Mietobjekt besteht aus folgenden Räumen:

____ Zimmer, _____ Küche/Kochnische, _____ Diele/Flur,

____ sep. WC, _____ Bad/Dusche/WC, _____ Balkon/Terrasse, _____ Kellerräume,

außerdem folgenden Räumen: _____

*) Zutreffendes ausfüllen/ankreuzen

Die Gartenfläche _____ Beschreibung Lage _____
darf vom Mieter
☐ nicht genutzt werden *) ☐ mitgenutzt werden *) ☐ alleine genutzt werden *).
☐ Über Garagen / Stellplätze wird ein getrennter Vertrag abgeschlossen
☐ Mit diesem Vertrag wird die Garage/der PKW-Stellplatz* Nr. _____ mit vermietet.

(genaue Beschreibung / Lage)

Soweit Gemeinschaftsräume wie Waschküche oder Trockenspeicher vorhanden sind, darf der Mieter diese im Rahmen der Hausordnung mitbenutzen.

Der Mieter übernimmt die Mieträume in dem vorhandenen und ihm bekannten Zustand als vertragsgemäß. Über folgende Nachteile wurde der Mieter in Kenntnis gesetzt und er akzeptiert diese als vertragsgemäß, da diese Nachteile bei der Mietpreisfindung berücksichtigt worden sind:

Über den Zustand bei Übergabe wird ein Übergabeprotokoll gefertigt, das von beiden Parteien zu unterschreiben ist.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Nutzung durch _____ Personen erfolgt.
Eine Änderung der Personenzahl ist dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. § 9, Ziffer 5 bleibt unberührt.

Die Anzahl der Schlüssel, die dem Mieter ausgehändigt werden, ergibt sich aus dem **Übergabeprotokoll** bei Wohnungsübergabe. Verlust und Beschaffung von Schlüsseln sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Die ausgehändigten Schlüssel sind dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Gleichzeitig hat der Mieter Schlüssel, die er zusätzlich auf seine Kosten hat anfertigen lassen, kostenlos an den Vermieter auszuliefern oder ihre Vernichtung nachzuweisen.

Der Vermieter ist aus Gründen der Sicherheit des Gesamtobjektes berechtigt, bei Verlust von ausgehändigten oder durch den Mieter selbst beschaffter Schlüssel auf Kosten des Mieters die erforderliche Zahl von Schlüsseln und neuen Schlössern anfertigen zu lassen; diese Regelung gilt entsprechend für eine zentrale Schließanlage des Anwesens. Das gleiche gilt, wenn der Mieter beim Auszug nicht sämtliche Schlüssel an den Vermieter herausgibt. Der Mieter ist zum Ersatz der Kosten des Austausches von Schlössern nicht verpflichtet, soweit er nachweist, dass es an einer konkreten Sicherheitsgefährdung fehlt.

§ 2 Mietzeit

1.a) Vertrag auf unbestimmte Zeit

Das Mietverhältnis beginnt mit dem _____ und läuft auf unbestimmte Zeit. Die Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

☐ *) **Kündungsverzicht:**

Beide Mietparteien verzichten wechselseitig bis zum _____ (maximal bis zum Ende des 47. Monats ab **Vertragsabschluss**) auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages. Zum Ablauf des Verzugszeitraums kann das Mietverhältnis erstmalig wieder von beiden Mietparteien mit den gesetzlichen Kündigungsfristen und entsprechend den gesetzlichen Vorschriften gekündigt werden.

Das Recht zur außerordentlichen Kündigung wird von dieser Regelung nicht berührt.

1.b) Zeitmietvertrag oder

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____, weil der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit beabsichtigt,

*) Zutreffendes ausfüllen/ankreuzen

- ☐ die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts zu nutzen, wie sie im Folgenden namentlich benannt werden, weil hierfür die nachstehenden Gründe bestehen:

nähere Erläuterung:

- ☐ die Räume in zulässiger Weise zu beseitigen oder so wesentlich zu verändern oder instand zu setzen, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, was sich aus den nachstehenden Gründen ergibt:

nähere Erläuterung:

- ☐ die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten zu vermieten:

nähere Erläuterung:

Die außerordentliche Kündigung bleibt vorbehalten.

2. Die Miete kann unabhängig davon, ob es sich um einen Vertrag auf unbestimmte Zeit gemäß Ziff. 1a oder um einen Vertrag auf bestimmte Zeit gemäß Ziff. 1b handelt, durch vertragliche Vereinbarung oder im Rahmen der jeweils geltenden gesetzlichen Verfahrensbestimmungen – für nicht preisgebundene Wohnungen zurzeit gemäß den §§ 557 bis 559b BGB und für preisgebundene Wohnungen gemäß § 10 Wohnungsbindungsgesetz sowie § 4 Abs. 8 der Neubaumietenverordnung – geändert werden.

§ 3

Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters

Der Vermieter kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund aus den im Gesetz geregelten Gründen außerordentlich kündigen.

Setzt der Mieter nach Ablauf des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache fort, wird das Mietverhältnis entgegen § 545 BGB nicht stillschweigend verlängert oder neu begründet.

§ 4

Miete und Betriebskosten

1. Die Vertragsparteien vereinbaren folgende Miete:

- | | |
|---|---------|
| a) Grund-/Nettomiete für die Wohnräume | _____ € |
| b) Grund-/Nettomiete für Garage(n)/Stellplätze
(sofern kein separater Vertrag abgeschlossen wurde) | _____ € |
| c) Abzurechnende Vorauszahlung auf die Betriebskosten
gemäß §§ 1, 2 Betriebskostenverordnung | _____ € |
| d) _____ | _____ € |
| e) _____ | _____ € |
| monatlicher Zahlungsbetrag zurzeit: | _____ € |

Bei preisgebundenen Wohnungen gilt die jeweils zulässige Kostenmiete als vertraglich vereinbart.

2. Die Grund-/Nettomieten können gemäß § 5 dieses Vertrages angepasst werden.

3. Neben der Grund-/Nettomiete sind sämtliche Betriebskosten gemäß §§ 1, 2 der Betriebskostenverordnung sowie der Heizkostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung vom Mieter zu tragen. Dies sind insbesondere folgende Kostenarten (Die Auflistung begründet keinen Anspruch auf Schaffung der Einrichtung, wenn eine solche nicht existiert):

- a) die öffentlichen Lasten, z.B. Grundsteuer, Deichgebühr
- b) die Kosten der Wasserversorgung, einschließlich Eichkosten von Kalt- und Warmwasserzählern
- c) die Kosten der Entwässerung, insbesondere Schmutzwasser und Niederschlagswasser
- d) die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage (auch Etagenheizung)
 - da) die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage
 - db) die Kosten des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
 - dc) die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens da)
 - dd) die Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gasfeuerstätten
- e) die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
 - ea) die Kosten des Betriebs der zentralen Wasserversorgungsanlage
 - eb) die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch im Sinne des Buchstabens ea)
 - ec) die Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- f) die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- g) die Kosten des Betriebs des maschinellen Personenaufzugs
- h) die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- i) die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- j) die Kosten der Gartenpflege
- k) die Kosten der Beleuchtung
- l) die Kosten der Schornsteinreinigung
- m) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen
- n) die Kosten für den Hauswart
- o) die Kosten
 - oa) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, oder
 - ob) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage, oder
 - oc) des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann,
- p) die Kosten des Betriebs der Wäschepflege
- q) folgende sonstige Betriebskosten:

die Kosten des Betriebs, der Wartung/Reinigung/Überprüfung von:

Hausanschlüssen, Be- und Entwässerungssystemen (einschließlich Rückstausicherungen), elektrischen Leitungen und Anlagen, Außenbeleuchtung, Blitzschutzanlagen, Heizungs-/Warmwasserleitungen, Gasleitungen, Feuerlöschgeräten, Rauchwarnanlagen, Rauchwarnmeldern, Rauchabzugsanlagen, Tiefgaragen und deren Toren, Garagentoren, Dachrinnen, Dachflächen, Solaranlagen, Lüftungsanlagen, Zuluft- und Abluftanlagen, Kälteanlagen, Fenstern sowie Türen und Fassaden, sowie Kosten der Trinkwasseruntersuchung, Kosten der Pflege der Dach- und Fassadenbegrünung

und, sofern nachfolgend angekreuzt oder separat eingetragen:*)

☐ Kosten für den Betrieb eines gemeinschaftlichen Schwimmbades, ☐ Kosten des Betriebs einer gemeinschaftlichen Sauna, ☐ Kosten gemeinschaftlicher Spiel- oder Werkräume, ☐ Kosten des Wach- und Schließdienstes.

☐ folgende Kosten:

Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters 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.

Für die vorstehend bezeichneten Betriebskosten haben die Parteien gemäß § 4 Ziff. 1 c) eine monatliche Vorauszahlung mit jährlicher Abrechnung (nicht zwangsläufig kalenderjährlicher Abrechnung) vereinbart.

4. Der Jahresabrechnungszeitraum kann aus berechtigtem Anlass auf einen Teilabrechnungszeitraum geändert werden.

5. Sofern es sich bei der Heizung um eine Heizung handelt, die ausschließlich die Mieträume mit Wärme und/oder Warmwasser versorgt, z.B. bei einer Etagenheizung oder Nachtstromspeicheröfen, obliegt die Versorgung mit Energie dem Mieter. Die Wartungskosten werden als Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung in der Jahresabrechnung auf den Mieter umgelegt.

6. Sofern der in den gemieteten Räumen genutzte Strom durch den Mieter selber bezogen werden kann, schließt der Mieter einen entsprechenden Versorgungsvertrag mit einem Stromversorgungsunternehmen ab.

Wenn das aufgrund der örtlichen Bedingungen nicht möglich ist (die Wohnung verfügt z.B. über keinen eigenen Zähler des Netzbetreibers), trägt der Mieter die auf die gemieteten Räume entfallenden Stromkosten entsprechend dem ggf. vorhandenen Zwischenzähler, andernfalls nach dem Verhältnis der vom Hauptzähler erfassten Flächen.

*) Zutreffendes ausfüllen/ankreuzen

7. Bei preisgebundenen Wohnungen wird zusätzlich zu den unter Ziff. 3 ausgewiesenen Betriebskosten das Umlageausfallwagnis von 2 % nach Maßgabe des § 25a der Neubaumietenverordnung erhoben.
8. Vereinbarung zum Verteilerschlüssel, soweit nicht gesetzliche Bestimmungen (z.B. für preisgebundenen Wohnungsbau, für die neuen Bundesländer, für die Heizkosten gem. HeizkV – siehe § 18 des Vertrages –) vorliegen:

Die Verteilung der Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage sowie der zentralen Warmwasserversorgungsanlage erfolgt nach dem in § 18 festgelegten Verteilungsmaßstab.

- ☐*) Die Kosten der Wasserversorgung sowie die Kosten der Müllabfuhr, soweit entsprechende Messeinrichtungen vorhanden sind, werden nach Verbrauch abgerechnet.

Die Kosten der Schmutzwasserentsorgung werden entsprechend den Kosten der Wasserversorgung abgerechnet.

Die Kosten für die mit dem Betrieb eines Breitbandnetzes verbundenen privaten Verteileranlagen werden nach der Zahl der angeschlossenen Wohneinheiten verteilt.

Bei Mitvermietung von Stellplätzen/Garagen: Die auf Stellplätze/Garagen entfallenden Betriebskosten werden unter diesen nach deren Anzahl verteilt.

Alle übrigen Betriebskosten werden, soweit nicht anders vereinbart, nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzfläche umgelegt.

Folgende Kosten werden abweichend wie folgt umgelegt:

Soweit ein Umlageschlüssel nicht vereinbart wurde, legt der Vermieter mit der ersten Abrechnung den jeweiligen Umlageschlüssel nach billigem Ermessen fest.

9. Handelt es sich um eine **Eigentumswohnung**, sind die Betriebskosten gem. § 556a Abs. 3 BGB nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umzulegen. Widerspricht der Maßstab der Wohnungseigentümergeinschaft billigem Ermessen, ist nach Ziff. 8 umzulegen.

10. Sofern Betriebskosten nach Vertragsschluss neu entstehen, ist der Vermieter berechtigt, auch diese auf die Mieter umzulegen.

11. Bei Einfamilienhäusern:

Für die Wasserversorgung wird vom ☐ Vermieter / ☐ Mieter *) ein entsprechender Versorgungsvertrag abgeschlossen. Wird der Versorgungsvertrag vom Vermieter abgeschlossen, werden die Kosten für die Wasserversorgung gemäß Ziffer 3 als Betriebskosten abgerechnet.

12. Bei einer Veränderung der Betriebskosten können die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform auf eine angemessene Höhe angepasst werden.

13. Sollte ausnahmsweise ausdrücklich keine Vorauszahlung auf die Betriebskosten, sondern die Zahlung einer Betriebskostenpauschale vereinbart worden sein, so ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform, die eine Begründung und Berechnung der Erhöhung enthält, anteilig auf den Mieter umzulegen. Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

Für preisgebundene Wohnungen ist die Vereinbarung einer Pauschale nicht zulässig.

*) Zutreffendes ausfüllen/ankreuzen

§ 5 Mietanpassungen

1. Die Grund-/Nettomiete gemäß § 4 Nr. 1 a) und Nr. 1 b) kann unabhängig davon, ob es sich um einen Vertrag auf unbestimmte Zeit oder einen Zeitmietvertrag handelt, **entweder** gemäß §§ 558 bis 559b BGB oder gemäß Ziffer a) erhöht **oder** gemäß nachfolgender Ziffer b) angepasst werden. Sind weder a) noch b) angekreuzt, kann die Miete gemäß §§ 558 bis 559 b BGB erhöht werden.

a) ☐*) Die Vertragsparteien vereinbaren folgende gestaffelte Mieterhöhungen, wobei die Grund-/Nettomiete mindestens ein Jahr unverändert bleibt (Staffelmiete):

Mit Wirkung vom _____	um _____ €	auf _____ €
Mit Wirkung vom _____	um _____ €	auf _____ €
Mit Wirkung vom _____	um _____ €	auf _____ €
Mit Wirkung vom _____	um _____ €	auf _____ €
Mit Wirkung vom _____	um _____ €	auf _____ €
Mit Wirkung vom _____	um _____ €	auf _____ €
Mit Wirkung vom _____	um _____ €	auf _____ €
Mit Wirkung vom _____	um _____ €	auf _____ €
Mit Wirkung vom _____	um _____ €	auf _____ €
Mit Wirkung vom _____	um _____ €	auf _____ €

Während der Laufzeit der Staffelmiete ist eine Erhöhung gemäß §§ 558 bis § 559b BGB ausgeschlossen.

oder

b) ☐*) Die Vertragsparteien vereinbaren folgende **Indexklausel**:

Die Miete wird durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt (Indexmiete). Verändert sich dieser Preisindex gegenüber der für den Monat des Beginns des Mietverhältnisses maßgeblichen Indexzahl, so kann auch die Miete im selben Verhältnis angepasst werden. Die Miete muss, abgesehen von Erhöhungen gemäß §§ 559 bis 560 BGB, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Die Änderung der Miete muss in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Anpassung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

Die Miete kann gemäß oben genannter Vereinbarung mehrfach angepasst werden. Anknüpfungspunkt für die Berechnung der prozentualen Veränderung ist jeweils der bei der letzten Mietanpassung zugrunde gelegte Indexstand.

Bei Vereinbarung dieser Indexmiete ist die Erhöhung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB ausgeschlossen. Eine Erhöhung wegen Modernisierung gemäß § 559 BGB oder § 559 e BGB kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat, es sei denn, es wurde eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nr. 1a BGB durchgeführt.

2. Unabhängig von den vorgenannten Mieterhöhungen kann die Miete außer im preisgebundenen Wohnraum jeder Zeit durch freiwillige Vereinbarung der Vertragspartner geändert werden. Für preisgebundene Wohnungen gelten die vorgenannten Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht. Hier gilt die endgültig genehmigte Durchschnittsmiete vom Tage des Vertragsabschlusses an als vereinbart; ebenso gilt die jeweils zulässige Miete als vertragliche Miete.

*) Zutreffendes ausfüllen/ankreuzen

§ 6 Zahlung der Miete

1. Der monatliche Gesamtbetrag gemäß § 4 Ziff. 1 von _____ € ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag des Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Eingang beim Vermieter entscheidend. Bei unbarer Zahlung genügt der Mieter seiner Verpflichtung zur rechtzeitigen Zahlung, wenn er nach normalen Verlauf mit rechtzeitiger Gutschrift auf dem vom Vermieter bestimmten Konto rechnen konnte.

Bei Überweisungen haben Zahlungen auf das Konto

bei der Bank: _____

Kontoinhaber: _____

IBAN: _____

BIC: _____ zu erfolgen.

2. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, den monatlichen Gesamtbetrag durch SEPA-Lastschrift zu zahlen.
3. Aus mehrfach nicht termingerechter Leistung kann der Mieter kein Recht auf verspätete Mietzahlung herleiten. Verspätete Zahlungen berechtigen den Vermieter, Mahngebühren und Verzugszinsen zu erheben und das Mietverhältnis gegebenenfalls auch fristlos zu kündigen, falls der Mieter den Zahlungsverzug zu vertreten hat.
4. Alle Zahlungen des Mieters kann der Vermieter nach seiner Wahl auf Betriebskosten, Kosten etwaiger Rechtsverfolgung einschließlich Mahnkosten und Verzugszinsen, Mietrückstände und laufende Miete anrechnen, wenn nicht der Mieter im Einzelfall eine wirksame Zweckbestimmung trifft.
5. Schuldet der Mieter außer einer Hauptleistung (z. B. Miete, Aufwendungs-, Schadensersatz oder anderes) Zinsen und Kosten, so ist seine Tilgungsbestimmung nur wirksam, wenn die Leistung zunächst auf die Kosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptleistung angerechnet wird. Bestimmt der Mieter eine andere Anrechnung, so kann der Vermieter die Annahme der Leistung ablehnen.
6. Der Mieter verpflichtet sich, sofern die Miete und/oder die Betriebskosten ganz oder teilweise von öffentlichen Behörden gezahlt werden, die Behörde anzuweisen, unmittelbar an den Vermieter zu zahlen.

Die erste Mietzahlung ist abweichend von Ziffer 1, spätestens zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns gemäß § 2 oder, sofern zeitlich vorher, zum vereinbarten Zeitpunkt der Schlüsselübergabe fällig und an den Vermieter zu zahlen. Nichtzahlung trotz Mahnung berechtigt den Vermieter, vor Übergabe des Mietobjekts von dem Vertrag zurückzutreten.

§ 7 Sicherheitsleistung (Kautions)

1. Der Mieter verpflichtet sich unwiderruflich, zur Erfüllung sämtlicher Forderungen des Vermieters eine Sicherheitsleistung in Höhe von _____ € (höchstens in Höhe der dreifachen Grund-/Nettomiete gemäß § 4 Nr. 1 a) an den Vermieter zu leisten.

In frei finanzierten Wohnungen dient die Kautions der Sicherung aller künftigen Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis (z.B. rückständige Mieten und Betriebskosten, Ansprüche aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen). Bei preisgebundenen Wohnungen dient die Sicherheitsleistung nur dazu, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Der Mieter darf während des Bestehens eines Mietverhältnisses laufende Zahlungen für Miete, Betriebskosten und sonstige vereinbarte Zahlungen nicht mit der Kautions verrechnen.

Bei einer Mietermehrheit kann der Vermieter die Kautions mit befreiender Wirkung nach seinem Belieben an jeden der Mieter zurückzahlen, gleiches gilt für die Rückgabe der Bürgschaftsurkunde.

2. Als Sicherheit ist eine Geldsumme bereitzustellen. Der Mieter ist zur Leistung von drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.



Die Sicherheit wird vom Vermieter von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt. Die Gebühren des Kreditinstituts für die Einrichtung, Führung und Auflösung der Geldanlage trägt der Mieter. Den Vertragsparteien bleibt es überlassen, eine andere Anlage zu vereinbaren.

- ☐*) Abweichend von der Bereitstellung einer Geldsumme wird die Gestellung einer Bankbürgschaft vereinbart, und zwar in Form einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft eines inländischen Kreditinstitutes unter Verzicht des Bürgen auf das Recht zur Hinterlegung der Bürgschaftssumme mit befreiender Wirkung und mit der Verpflichtung zur Zahlung auf erstes Anfordern.

Dies bedeutet, dass der Bürge verpflichtet ist, an den Gläubiger zu zahlen, wenn dieser ihm schriftlich mitteilt, welchen Zahlungsanspruch er gegen den Hauptschuldner nach Grund und Höhe hat. Einwendungen und Streitfragen tatsächlicher und rechtlicher Art aus dem Mietverhältnis zwischen Hauptschuldner und Gläubiger, deren Beantwortung sich nicht von selbst ergibt, und die nicht unstreitig oder rechtskräftig geklärt sind, bleiben einem eventuellen Rückforderungsprozess vorbehalten.

Der Mieter hat die schriftliche Bürgschaftsverpflichtung Zug um Zug gegen Übergabe der Mietsache an den Vermieter auszuhändigen. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung trotz Mahnung nicht nach, ist der Vermieter berechtigt vor Übergabe des Mietobjekts von dem Vertrag zurück zu treten.

3. Wird bei einer Mietermehrheit ein Mieter aus dem fortbestehenden Mietvertrag entlassen, ist der Vermieter nicht verpflichtet, die Kautionsabrechnung und/oder ganz oder teilweise an den entlassenen Mieter auszuzahlen. Dies gilt auch bei einer späteren Beendigung des Mietverhältnisses.

§ 8

Minderung, Aufrechnung

1. Der Mieter kann die Miete nicht mindern, wenn er den Mangel der Mietsache zu vertreten hat. Dasselbe gilt, wenn er den Mangel schon bei Vertragsschluss kennt. Das Mietminderungsrecht des Mieters ist außerdem ausgeschlossen, wenn ihm bei Vertragsabschluss ein Mangel der Mietsache in Folge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist, außer wenn der Vermieter die Abwesenheit des Mangels zugesichert oder den Mangel arglistig verschwiegen hat. Die Mietminderung entfällt auch dann, wenn sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der gemieteten Sache zeigt, der Mieter die Anzeige aber unterlässt und der Vermieter in Folge der Unterlassung außer Stande war, Abhilfe zu schaffen. Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese aufgrund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555 b Nummer 1 BGB dient.
2. Die Aufrechnung gegen eine Mietforderung ist (1) mit unbestrittenen Forderungen, (2) mit rechtskräftig festgestellten oder entscheidungsreifen Forderungen, (3) mit Forderungen auf Grund der §§ 536a, 539 BGB (Schadensersatzansprüche wegen mangelhafter Mietsache, Aufwendungsersatzansprüche wegen der Beseitigung eines Mangels, Ersatz sonstiger Aufwendungen) oder mit Forderungen aus ungerechtfertigter Bereicherung, wenn die Mietsache nach Zahlung der Miete mangelhaft geworden ist, nur zulässig, wenn der Mieter seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat. Mit anderen Forderungen ist eine Aufrechnung ausgeschlossen.

§ 9

Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Gartenpflege, Haushaltsmaschinen

1. Vermieter und Mieter versprechen, im Hause sowohl untereinander wie mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und zu diesem Zweck jede gegenseitige Rücksichtnahme zu üben.
2. Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für die ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie für die ausreichende Belüftung und Beheizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen. Bei Wohnungen, die mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet sind, ist der Mieter in besonderem Maße zur Belüftung und Beheizung verpflichtet, um Kondenswasserschäden und ähnliche Schäden zu vermeiden.
3. Zu anderen als den vertraglich vorgesehenen Zwecken dürfen die Mieträume nur mit **vorheriger Zustimmung** des Vermieters benutzt werden.
4. Der Mieter darf nichts in Gebrauch nehmen, was nicht durch diesen Vertrag oder einen Zusatzvertrag vermietet worden ist.
5. Untervermietung, Gebrauchsüberlassung oder Nutzungsänderung der gesamten Mieträume oder eines Teils der Mieträume sind ohne **vorherige Zustimmung** des Vermieters untersagt.
Der Mieter kann allerdings die Zustimmung des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung eines Teils des Wohnraums verlangen, wenn er nachweist, dass nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse eingetreten ist; dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann.
6. Der Vermieter kann die Zustimmung zur Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung aus wichtigem Grund widerrufen.
7. Im Falle der Untervermietung, der Gebrauchsüberlassung oder der Nutzungsänderung – auch bei Genehmigung seitens des Vermieters – haftet der Mieter für alle Handlungen und Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat.

*) Zutreffendes ausfüllen/ankreuzen

8. Soweit dem Mieter Gartenfläche gemäß § 1 des Vertrages zur Nutzung überlassen wurde, ist er verpflichtet, den Garten auf eigene Kosten im üblichen Rahmen zu pflegen, insbesondere während der Wachstumszeit den Rasen zu mähen sowie das fachgerechte Beschneiden von Sträuchern und Hecken durchzuführen. Eine Veränderung der Gartenanlage ist ohne vorherige Zustimmung des Vermieters nicht gestattet. Hierzu zählen insbesondere Beseitigung oder Neuanlage von Rasenflächen, Gehölzen, anderen mehrjährigen Anpflanzungen usw. Der Mieter hat die für die Gartenpflege erforderlichen Gerätschaften, Düngemittel usw. zu stellen sowie die Gartenabfälle auf eigene Kosten zu entsorgen. Soweit die Gartenfläche vom Mieter mit genutzt werden darf, übernimmt er nach Anweisung des Vermieters abwechselnd die vorstehend genannten Arbeiten.

Soweit diese Arbeiten durch den Vermieter ausgeführt oder beauftragt und nach § 4 Ziffer 3 auf den Mieter umgelegt werden, entfallen die o.g. Verpflichtungen des Mieters. Der Vermieter ist auch im laufenden Mietverhältnis berechtigt, durch schriftliche Erklärung zu bestimmen, dass diese Arbeiten von ihm oder einem Beauftragten ausgeführt und die Kosten gemäß § 4 Ziffer 3 als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden, soweit dies nach billigem Ermessen unter Abwägung der Belange der Gesamtheit der Mieter zweckmäßig erscheint. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig.

9. Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenaufautomaten) aufzustellen, wenn Belästigungen der Bewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstückes nicht zu erwarten sind. Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter seine Waschmaschine und seinen Trockenaufautomaten ausschließlich in der Waschküche aufzustellen hat.

§ 10

Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

1. Der Mieter trägt die Kosten kleinerer Instandsetzungsarbeiten (Kleinreparaturen) an denjenigen Gegenständen, die dem 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. Kleinreparaturen sind solche, deren Kosten einschließlich Mehrwertsteuer einen Betrag von 150,- EURO nicht übersteigen; pro Jahr sind die gesamten Kosten auf 6 % der Jahresmiete (Grundmiete/Nettomiete ohne Nebenkosten) beschränkt.
2. Ziffer 1 gilt bei preisgebundenem Wohnraum nur, soweit die Kosten für Kleinreparaturen in der Kostenmiete als Instandhaltungskosten nicht enthalten sind.

§ 11

Schönheitsreparaturen durch den Mieter

1. Der Mieter ist verpflichtet, in den Mieträumen auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, soweit und sobald sie durch seinen Mietgebrauch erforderlich sind. Dies gilt nicht, wenn die Wohnung in unrenoviertem oder renovierungsbedürftigem Zustand übergeben wird und der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich hierfür gewährt. Der Mieter ist jedoch zur Durchführung von Schönheitsreparaturen berechtigt.
2. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen von Wänden und Decken, Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren, der Fenster von innen und der Außentüren von innen. Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden. Im Falle einer erforderlichen Neutapezierung sind die alten Tapeten zu entfernen. Naturlasiertes Holzwerk darf nicht mit deckenden Farben überstrichen werden. Das Streichen von Kunststoffrahmen ist nicht erlaubt.
3. Die Farbgebung muss zum Ende des Mietverhältnisses so sein, dass sie üblichem Geschmacksempfinden entspricht (also in neutralen, hellen, deckenden Farben oder Tapeten ausgeführt sein), sofern der Mieter die Farbgebung gegenüber dem Zustand bei Übergabe der Mietsache verändert hat.

Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurück zu geben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.

§ 12

Schönheitsreparaturen durch den Vermieter

Der Vermieter ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet, es sei denn, die Verschlechterung des Dekorationszustandes beruht auf einem Mangel, der nach Abschluss des Mietvertrages entstanden und nicht auf den Mietgebrauch zurückzuführen ist.

§ 13 Reinhaltungs-/Reinigungspflicht und Winterdienst

1. Der Mieter übernimmt nach Anweisung des Vermieters abwechselnd die Reinigung der gemeinsam benutzbaren Räume, Treppen, Flure, Höfe und Flurfenster sowie der Zuwege zum Haus und um das Haus. Der Mieter ist verpflichtet, den zu seiner Wohnung führenden Teil des Flures und der Treppe bei Bedarf, mindestens jedoch einmal wöchentlich feucht zu reinigen und auch an den übrigen Tagen sauber zu halten.
2. Der Mieter übernimmt nach Anweisung des Vermieters abwechselnd die Reinigung der Flächen für die der Vermieter die öffentlich-rechtliche Reinigungspflicht hat, insbesondere des Bürgersteiges.
3. Die Reinigungspflichten gemäß Ziffern 1. und 2. umfassen auch den Winterdienst. Der Winterdienst hat entsprechend der örtlichen Satzung zu erfolgen auch für die Flächen gemäß Ziffer 1.
In der Regel ist bei Glätte mit abstumpfenden Mitteln zu streuen, Schnee jedenfalls unverzüglich nach Beendigung des Schneefalls zu entfernen und Eisbildungen, denen nicht ausreichend durch Streuen entgegengewirkt werden kann, sind zu beseitigen. Bei Verlangen des Mieters ist ihm die Ortssatzung in der jeweils gültigen Fassung vom Vermieter zur Verfügung zu stellen.
4. Persönliche Verhinderungen (z. B. Beruf, Urlaub, Krankheit usw.) befreien den Mieter nicht von diesen Verpflichtungen. Er hat dann auf seine Kosten für eine zuverlässige Ersatzkraft zu sorgen.
5. Im Einfamilienhaus übernimmt der Mieter sämtliche erforderlichen Arbeiten der Reinigung und des Winterdienstes einschließlich des Streuens von abtauenden Mitteln.
6. Der Mieter hat die für die Reinigung und den Winterdienst erforderlichen Gerätschaften und Reinigungs- sowie Streumittel auf eigene Kosten zu stellen.
7. Soweit die Arbeiten gemäß Ziffern 1-3 durch den Vermieter ausgeführt oder beauftragt und nach § 4 Ziffer 3 auf den Mieter umgelegt werden, entfallen die o.g. Verpflichtungen des Mieters. Der Vermieter ist auch im laufenden Mietverhältnis berechtigt, durch schriftliche Erklärung zu bestimmen, dass die Arbeiten gemäß Ziffern 1-3 von ihm oder einem Beauftragten ausgeführt und die Kosten gemäß § 4 Ziffer 3 als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden, soweit dies nach billigem Ermessen unter Abwägung der Belange der Gesamtheit der Mieter zweckmäßig erscheint. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig.

§ 14 Modernisierung und bauliche Veränderungen; Mieterhaftpflichtversicherung

1. Der Mieter hat Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 555 a BGB und Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555 b BGB zu dulden. Die §§ 555 c, 555 d und 555 e BGB sind beidseitig zu beachten. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern; andernfalls hat er für die dadurch entstehenden Mehrkosten und Schäden aufzukommen.
2. Zu Instandsetzungen jeglicher Art, baulichen oder sonstigen Änderungen und neuen Einrichtungen bedarf der Mieter der **vorherigen Zustimmung** des Vermieters. Eigenmächtiges Handeln des Mieters verpflichtet den Vermieter aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt zur Übernahme der Kosten und berechtigt den Mieter nicht zur Aufrechnung oder Zurückbehaltung.
3. 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.

Bei baulichen Änderungen seitens des Mieters, die mit Zustimmung des Vermieters erfolgen, behält sich der Vermieter das Recht vor, beim Auszug des Mieters die Wiederherstellung des früheren Zustandes auf dessen Kosten zu verlangen.

4. Der Mieter darf Außenantennen, Reklameschilder, Schaukästen, Plakate usw. nur nach **vorheriger Zustimmung** des Vermieters anbringen. Soweit behördliche Genehmigungen erforderlich sind, hat sie der Mieter auf eigene Kosten einzuholen. Die angebrachten Einrichtungen und Anlagen müssen sich dem allgemeinen Rahmen des Hauses anpassen. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Einrichtungen und Anlagen dieser Art entstehen, soweit ihn hierfür ein Verschulden trifft. Er verpflichtet sich, auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses oder im Falle des Widerrufs der Erlaubnis den früheren Zustand wiederherzustellen.
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.

5. Der Mieter ist verpflichtet, hinsichtlich der sonstigen Namensschilder entsprechende Schilder auf eigene Kosten anzubringen, wobei die Einheitlichkeit gegenüber der sonstigen Beschilderung gewahrt bleiben muss. Bei Auszug verpflichtet er sich, diese auf eigene Kosten zu entfernen. Der Vermieter ist berechtigt, diese Schilder auf eigene Kosten auszutauschen.

§ 15

Anzeigepflicht und Haftung des Mieters

1. Schäden in den Mieträumen hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Schuldhaftes Unterlassen verpflichtet den Mieter zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens.
2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden in den Mieträumen und am Gebäude sowie an den zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörenden Einrichtungen und Anlagen, die durch ihn, seine Familienmitglieder, Hausgehilfen, Untermieter, Mitbewohner, Besucher sowie die von ihm beauftragten Handwerker und Lieferanten verursacht werden.

Im Rahmen seiner allgemeinen Obhutspflicht hat er die Mietsache pfleglich zu behandeln und Schäden von ihr fernzuhalten. Der Mieter ist verpflichtet, die Fenster und Türen bei Unwetter und Frost zu schließen, mit Elektrizität und Gas sorgfältig umzugehen, die sanitären Anlagen und Einrichtungen schonend zu benutzen und bei längerer Abwesenheit für die Betreuung der Wohnung zu sorgen. Der Mieter ist zu eigenen Vorkehrungen verpflichtet, um in seinen Mieträumen Schäden abzuwenden und Gefahren zu beseitigen.

3. Dem Mieter wird empfohlen, gegen Schäden an der Mietsache, die er zu vertreten hat, eine ausreichende Haftpflichtversicherung und Hausratversicherung für Einbruch und Diebstahl sowie eine Glasversicherung abzuschließen.

§ 16

Haftung des Vermieters wegen eines Mangels

1. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters wegen anfänglicher Mängel der Mietsache, die bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden waren, und für Schäden an den eingebrachten Sachen des Mieters wird ausgeschlossen. Für Mängel, die später entstehen und die der Vermieter zu vertreten hat, oder die entstehen, weil er mit der Mängelbeseitigung in Verzug war, haftet er nur, wenn ihm oder seinen Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann.
2. Der in Absatz 1 genannte Haftungsausschluss greift nicht ein, soweit der Vermieter die Mangelfreiheit des Mietobjekts oder eine bestimmte Eigenschaft besonders zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat. Er greift ferner nicht ein bei Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit des Mieters, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters beruhen.
3. Angaben in zugänglich gemachten oder ausgehändigten Energieausweisen nach dem Gebäudeenergiegesetz werden weder Bestandteil dieses Vertrages noch vom Vermieter zugesichert.

§ 17

Rauchwarnmelder

Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat der Mieter sicherzustellen.

- ☐*) Abweichend wird vereinbart, dass der Vermieter die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder übernimmt. Die Kosten der Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder trägt in diesem Falle der Mieter.

§ 18

Beheizung und Warmwasserversorgung

1. Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizungsanlage, soweit es die Witterung erfordert, mindestens aber in der Zeit vom 01.10. bis 30.04. eines jeden Jahres in Betrieb zu halten. Die Warmwasserversorgungsanlage hat der Vermieter ständig in Betrieb zu halten.

Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Betriebskosten dieser Anlagen gemäß § 4 zu bezahlen. Eine durch Brennstoffknappheit oder durch Stromausfall bedingte teilweise oder völlige Stilllegung der Anlagen, die vom Vermieter nicht zu vertreten ist, berechtigt den Mieter nicht zur Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen oder zur Ausübung eines Minderungsrechts.

*) Zutreffendes ausfüllen/ankreuzen

2. Die Heiz- und Warmwasserkosten trägt der Mieter wie folgt:

- a) Bei vorhandenen **Wärmezählern** oder **Heizkostenverteilern** bzw. **Warmwasserzählern** oder **Warmwasserkostenverteilern**:

In diesem Falle trägt der Mieter

_____ % der **Heizkosten (zwischen 50% und 100%)** nach dem Ergebnis der Wärmemesser oder Heizkostenverteiler und den Rest nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen bzw. des umbauten Raums

und

_____ % der **Warmwasserkosten (zwischen 50% und 100%)** nach dem Ergebnis der Warmwasserzähler oder Warmwasserkostenverteiler und den Rest nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen bzw. des umbauten Raums.

Der Vermieter ist befugt, die Abrechnungsmaßstäbe im gesetzlich zulässigen Rahmen zu ändern, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse gegeben ist.

- b) Die Kosten des erfassten Wärmeverbrauchs in Gemeinschaftsräumen (z. B. Treppenhaus, Waschküche, Trockenraum, Hobbyraum) werden nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzflächen des Hauses umgelegt.

- c) ☐*) nach der Wohn- bzw. Nutzfläche

☐*) nach dem umbauten Raum

3. Bei **vorschussweiser Zahlung**: Der Mieter hat mit der jeweils fälligen Miete gemäß § 4 Ziff. 1 c eine Vorauszahlung in Höhe von

_____ €

zu leisten. **Diese Vorauszahlung ist Teil der Gesamtvorauszahlung gemäß § 4 Ziff 1 c.** Über die geleisteten Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet.

4. Zusätzliche Feuerungsanlagen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters aufgestellt werden. Ofenrohre dürfen nur in die hierfür vorgesehenen Kamine eingeführt werden.

5. Die Aufstellung und Inbetriebnahme von **Ölöfen** ist nur mit Genehmigung des Vermieters zulässig. Dies gilt für Öfen, die mit anderen Brennstoffen betrieben werden, gleichermaßen. Diese Genehmigung kann erteilt werden, wenn der Bezirksschornsteinfeger die Inbetriebnahme für unbedenklich hält. Macht der Bezirksschornsteinfeger die Inbetriebnahme eines Ölofens von der Anbringung eines Zugreglers als Kaminaufsatz abhängig, so trägt der Mieter die hierfür anfallenden Kosten. Im Falle der Lagerung von Öl, die nur im Keller gesetzlich zulässig ist, verpflichtet sich der Mieter, eine entsprechende Haftpflichtversicherung abzuschließen.

Entstehen Schäden in den Mieträumen und an den Kaminen durch ein schuldhaft unsachgemäßes Bedienen der Öfen, so ist der Mieter dem Vermieter schadenersatzpflichtig. Für die Lagerung des Heizöls gelten die behördlichen Vorschriften. Das Heizen mit Petroleumöfen ohne Kaminanschluss ist nicht gestattet.

6. Soweit die Wohnung an eine zentrale Heizungsanlage angeschlossen ist, betreibt der Vermieter die Anlage selbst oder er bezieht die benötigte Wärme von einem eigenständigen Wärmelieferanten.

Im Falle des Wärmecontractings kann der Vermieter verlangen, dass die Kosten der Wärmelieferung vom Mieter direkt mit dem Wärmelieferanten abgerechnet werden. Der Vermieter schuldet in diesem Falle keine Heizkosten- und Warmwasserkostenabrechnung. Eine Abrechnung dieser Kosten erfolgt ausschließlich durch den Wärmelieferanten ohne Beteiligung des Vermieters. Die Verteilung der Kosten richtet sich nach der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Heizkostenverordnung) und ggf. der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV).

7. Soweit der Mieter die Heizungsanlage betreibt (z. B. Heizungsanlage in einem Einfamilienhaus, Etagenheizung), ist er verpflichtet, die Heizungsanlage während der Heizperiode im erforderlichen Umfang in Betrieb zu halten sowie die Heizungsanlage sachgemäß und pfleglich entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und technischen Erfordernissen zu behandeln. Er hat die Kosten des Betriebs der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage, soweit sie entstehen, nach § 4 zu tragen. Außerdem trägt er die Kosten der kleineren Instandsetzungsarbeiten (Reparaturen) selbst. Der Umfang bestimmt sich nach der in § 10 Ziff. 1 getroffenen Regelung.

*) Zutreffendes ausfüllen/ankreuzen

§ 19

Fahrstuhl (Aufzug)

1. Der Fahrstuhl dient nur zur Personenbeförderung.
2. Die Kosten für den Betrieb des Fahrstuhls (Kosten des Betriebsstroms, Kosten der Beaufsichtigung, der Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage) werden auf den Mieter gemäß § 4 umgelegt.

§ 20

Außenantenne, Breitbandnetz und Parabolantennen

1. Bei Anschluss der Mieträume an eine Gemeinschaftsantenne kann der Vermieter vom Mieter verlangen, dass er seine Einzelantenne auf eigene Kosten entfernt. Die Anlage von Einzelantennen außerhalb der gemieteten Räume ist nur nach vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet. Der Mieter ist nicht befugt, eine Funkantenne zu errichten.
2. Beabsichtigt der Vermieter oder ein von ihm beauftragter Dritter, die Wohnung an das Breitbandnetz, an eine Einzel- oder Gemeinschaftsparabolantenne anzuschließen, hat der Mieter die Bau- und sonstigen Anschlussmaßnahmen zu dulden, soweit er hierzu gesetzlich verpflichtet ist. In diesem Falle ist er auch damit einverstanden, dass der Anschluss der Mietsache an die vertraglich zur Verfügung gestellte Gemeinschaftsantenne beseitigt wird, wenn dies im Einzelfall gesetzlich zulässig ist.
3. Sofern der Vermieter den Empfang von Medieninhalten (Rundfunk/TV) über eine Anlage ermöglicht, die eine Umwandlung der empfangenen Signale in Bild oder Ton durch ein besonderes Empfangsgerät (Receiver, z. B. Set-Top-Box) erfordert, ist der Vermieter nicht verpflichtet, dem Mieter ein solches Gerät zur Verfügung zu stellen. Sowohl für die Beschaffung als auch für die Kosten hierfür hat der Mieter selbst Sorge zu tragen. Der Vermieter stellt insofern nur die umwandlungsfähigen Signale zur Verfügung.

§ 21

Abstellen von Fahrzeugen und Gegenständen

1. Das Abstellen von Fahrzeugen jeglicher Art auf dem Grundstück bedarf vorbehaltlich der Regelungen eines abgeschlossenen Garagen- und Stellplatzvertrages der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Wird die Genehmigung erteilt, bestimmt der Vermieter den Abstellort. Reparatur- und / oder Wartungsarbeiten an berechtigt abgestellten Fahrzeugen sind nicht gestattet.
2. Gegenstände dürfen grundsätzlich nicht im Treppenhaus und auch nicht im Gemeinschaftskeller (Flur des Gemeinschaftskellers) abgestellt werden. Ausnahmen können dann zugelassen werden, wenn der Mieter ein besonderes Interesse nachweist und eine Beeinträchtigung der Mitmieter oder anderer Personen nicht gegeben ist.

§ 22

Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter und / oder sein Beauftragter darf bzw. dürfen die Mieträume an Wochentagen nach angemessener vorheriger Anmeldung in der Zeit von 10.00 Uhr bis 13.00 Uhr und von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr oder nach sonstiger Zeitvereinbarung betreten und besichtigen, um seine gesetzlichen und vertraglichen Pflichten und Rechte zu erfüllen bzw. wahrzunehmen. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.
2. Dies gilt insbesondere, um die Räume im Falle der Kündigung oder Vertragsaufhebung des Mietverhältnisses Mietinteressenten und bei Verkaufsabsichten des Grundstücks oder der Wohnung Kaufinteressenten zeigen zu können. Der Vermieter darf von seinem Recht nur in einer den Mieter schonenden Weise Gebrauch machen; er hat wichtige Belange des Mieters zu beachten.
3. Bei nicht nur kurzfristiger Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters nach den vorhergehenden Absätzen ausgeübt werden können, z. B. durch Hinterlegung der Schlüssel bei einer Vertrauensperson, die dem Vermieter zu benennen ist.

§ 23 **Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Die Mieträume sind beim Auszug vollständig gereinigt an den Vermieter zurückzugeben. Hinsichtlich der auszuhändigen Schlüssels gilt § 1. Über den Zustand der Mieträume bei Herausgabe an den Vermieter soll ein Abnahmeprotokoll gefertigt werden. Bezüglich der Schönheitsreparaturen gilt § 11.
2. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten den vertragsgemäßen Zustand wieder herzustellen, sofern nicht etwas anderes schriftlich vereinbart wurde.
3. Setzt der Mieter nach Ablauf des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache fort, wird das Mietverhältnis entgegen § 545 BGB nicht stillschweigend verlängert oder neu begründet.
4. Bei verspäteter Rückgabe der Mietsache hat der Mieter als Entschädigung für die Dauer der Vorenthaltung die vereinbarte Miete oder stattdessen die Miete zu zahlen, die für vergleichbare Räume ortsüblich ist. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen, wenn die Rückgabe infolge von Umständen unterbleibt, die der Mieter zu vertreten hat. Der Schaden ist nur insoweit zu ersetzen, als die Billigkeit eine Schadenshaltung erfordert. Dies gilt nicht, wenn der Mieter gekündigt hat.
5. Sind nach Beendigung des Mietverhältnisses Instandsetzungsarbeiten auszuführen, die der Mieter zu vertreten hat, oder führt der Mieter nach Ende des Mietverhältnisses solche Arbeiten noch durch, so haftet er für den Mietausfall, die Betriebskosten und alle weiter anfallenden Schäden, die hieraus dem Vermieter entstehen.
6. Bei einer vom Mieter zu vertretenden vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses haftet der Mieter für den Ausfall an Miete, Betriebskosten und sonstigen Leistungen sowie für allen weiteren Schaden, welchen der Vermieter durch ein Leerstehen der Mieträume während der vertragsmäßigen Dauer des Mietverhältnisses erleidet.
7. Im Fall einer durch den Mieter verursachten Auflösung des Mietvertrages vor Ablauf der Abrechnungsperiode (z.B. durch ordentliche Mieterkündigung) trägt der Mieter die Kosten für die Zwischenablesung des Wärme-, Warm- und Kaltwasserverbrauchs sowie die Kosten der Aufteilung der Abrechnung. Dies gilt nicht bei berechtigter außerordentlicher Kündigung des Mieters.
8. Der Mieter verpflichtet sich, bei Auszug seine neue Anschrift mitzuteilen.

§ 24 **Personenmehrheit als Mieter**

1. Mehrere Mieter (z. B. Ehegatten, Lebenspartner) haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für Mietaufhebungsverträge.
3. Falls einer von mehreren Mietern auszieht, wird hierdurch seine Haftung für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag bis zu dessen Beendigung bzw. Herausgabe der Wohnung nicht berührt. Eine Entlassung aus der Haftung bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht zwingende gesetzliche Regelungen etwas anderes vorschreiben.
4. Bei einer Mietermehrheit kann der Vermieter Forderungen der Mieter aus dem Mietverhältnis (insbesondere Überschüsse aus Betriebskostenabrechnungen und Kautionsguthaben) mit befreiender Wirkung nach seinem Belieben an jeden der Mieter auszahlen.

§ 25 **Tierhaltung**

1. Kleintiere (z. B. Ziervögel und Zierfische u. a.) darf der Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters im haushaltsüblichen Umfang halten.
2. Die Haltung eines sonstigen Haustieres, insbesondere einer Katze oder eines Hundes ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters zulässig. Sie wird nur für den Einzelfall erteilt und kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes widerrufen werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn Dritte durch die Tierhaltung beeinträchtigt werden.

Die Tierhaltung muss artgerecht und unter Beachtung der einschlägigen Tierschutzgesetze erfolgen.

3. Eine erteilte Zustimmung gilt nur bis zum Tode oder der Abschaffung des Tieres, für das die Zustimmung erteilt wurde. Bei einer Neuanschaffung eines Tieres ist eine erneute Zustimmung des Vermieters erforderlich.
4. Das Füttern von Tauben von der Mietwohnung oder dem Grundstück aus ist unzulässig.

§ 26 Erstbezug

Soweit es sich bei der Wohnung um einen Erstbezug (Neubau oder Sanierung von Wohnung oder Gebäude) handelt, ist der Mieter nicht berechtigt, Schadenersatzansprüche wegen erhöhtem Heizkostenaufwand geltend zu machen.

Dem Mieter ist bekannt, dass ein erhöhter Lüftungsaufwand besteht, um Feuchtigkeitsschäden an der Wohnung und an seinen eingebrachten Sachen zu vermeiden.

§ 27 Müllbeseitigung

Werden Müllbehälter benutzt, sind die Mieter abwechselnd für das Hinausstellen und Hineinholen der Gefäße sowie für die Beseitigung von Verunreinigungen verantwortlich. Der Vermieter ist berechtigt, einen Plan zu erstellen, der die Reihenfolge der Tätigkeiten regelt. Soweit die Kosten für das Hinausstellen und Hineinholen der Müllbehälter gemäß § 4 Ziff. 3 auf den Mieter (anteilig) umgelegt werden, entfällt die Verpflichtung des Mieters zum Hinausstellen und Hineinholen der Müllbehälter. Sollte der Mieter eine eigene einzelne Mülltonne zur Verfügung haben, so ist er verpflichtet, diese hinauszustellen und hineinzuholen sowie für die Beseitigung von Verunreinigungen zu sorgen. Soweit in der Gemeinde Regelungen bestehen, die eine besondere Art und Weise der Müllsammlung vorsehen, insbesondere die Trennung verschiedener Müllsorten und Müllarten vorschreibt, ist der Mieter verpflichtet, diese Vorschrift zu beachten.

§ 28 Hausordnung

Handelt es sich bei dem Mietobjekt um eine Eigentumswohnung, gilt die Hausordnung der Wohnungseigentümergeinschaft auch rechtsverbindlich für den Mieter in der jeweils gültigen Fassung.

In allen anderen Fällen gilt die

- ☐ a) im Anhang abgedruckte Hausordnung
- ☐ b) jeweils vom Vermieter aufgestellte Hausordnung als vereinbart.*)

Im Falle von b) wird die Hausordnung dem Mieter auf Wunsch ausgehändigt. Die jeweilige Hausordnung kann bei Vorliegen sachlicher Gründe einseitig vom Vermieter geändert werden.

§ 29 Sonstige Vereinbarungen

Im Übrigen treffen die Parteien folgende Vereinbarung:

§ 30 Änderungen und Ergänzungen

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrages können schriftlich oder mündlich vereinbart werden. Besteht für die Gültigkeit des Vertrags oder besonderer Regelungen des Vertrags ein Schriftformerfordernis (so beim Zeitmietvertrag oder bei einem zeitlichen Verzicht auf das Kündigungsrecht), verpflichten sich beide Vertragspartner, daran mitzuwirken, dass Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags schriftlich erfolgen.

*) Zutreffendes ausfüllen/ankreuzen

§ 31 Salvatorische Klausel

Durch etwaige Ungültigkeit einer Bestimmung oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Falls eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen sollte, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung.

Dieser Vertrag ist doppelt und gleichlautend ausgefertigt, selbst gelesen, überall genehmigt und eigenhändig unterschrieben. Jede Partei hat eine Ausfertigung erhalten. **Vor Abschluss des Mietvertrages hat eine Wohnungsbesichtigung durch alle Mieter stattgefunden.**

_____, den _____

Unterschrift des/der Vermieter/s:

Unterschrift des/der Mieter/s:

HAUSORDNUNG

Ein friedliches Zusammenleben der Hausbewohner ist nur möglich, wenn jeder sich von dem Gedanken der Hausgemeinschaft leiten lässt. Die Hausordnung, die Bestandteil dieses Vertrages ist, ist daher von allen Hausbewohnern gewissenhaft einzuhalten.

1. Rücksichtnahme auf die Hausbewohner

Die Rücksicht auf ein gedeihliches Zusammenleben der Hausbewohner erfordert es, jedes störende Geräusch und solche Tätigkeiten zu vermeiden, die die häusliche Ruhe beeinträchtigen. Insbesondere das Musizieren ist in der Zeit von 22 bis 8 Uhr und von 13 bis 15 Uhr zu unterlassen. Tonwiedergabegeräte, wie z.B. Rundfunk- und Fernsehgeräte sind auf Zimmerlautstärke zu stellen.

2. Sorgfaltspflichten der Hausbewohner

Beim Reinigen und Putzen der Fußböden, Fenster, Türen und Treppen ist die Verwendung von Mitteln, die das Material angreifen oder die Farbe ablösen, zu vermeiden.

Treppen und Flure, die beim Durchbringen von Sachen beschmutzt oder beschädigt werden, sind sofort zu reinigen.

In die Ausgussbecken der Wasserleitung und der Toiletten dürfen keine Abfälle, Asche, schädliche Flüssigkeiten und ähnliches hineingeworfen werden.

Die Dachfenster und Dachluken sind stets festzustellen und nachts sowie bei stürmischem oder regnerischem Wetter von demjenigen Mieter, der jeweils den Trockenspeicher benutzt, zu schließen.

3. Reinhaltungs- und Reinigungspflicht

Die Hausbewohner sind verpflichtet, die Küchenabfälle regelmäßig nach Maßgabe der öffentlich-rechtlichen Vorschriften fortzuschaffen. In der Zwischenzeit sind die Abfälle in geschlossenen Behältern aufzubewahren. Besondere Aufmerksamkeit in Bezug auf Reinigung und Sauberkeit gilt den Mülltonnen. Glühende Asche gehört nicht in die Mülltonne! Die Mülltonnen sind nicht für Abfälle oder übelriechende Stoffe da, die einen Bruch für Ungeziefer abgeben. Der Mülltonnenraum ist stets sauber zu halten.

4. Waschordnung

Die Reihenfolge der Benutzung der Waschküche und des Trockenspeichers regelt sich nach den Vereinbarungen mit dem Vermieter. Der Vermieter kann anordnen, dass außerdem die beiden letzten Werkstage der Woche den Familien mit kleinen Kindern zur Benutzung freigehalten werden.

Das Trocknen der Wäsche hat bei Vorhandensein entsprechender Gemeinschaftsräume nur dort zu erfolgen.

Die Gemeinschaftseinrichtungen wie Waschküche, Trockenspeicher, Trockenplatz sind schonend zu behandeln und nach Benutzung in einem einwandfrei gesäuberten Zustand zu übergeben.

Während der Zeit, in der die Benutzung dem Mieter nicht zusteht, darf er Gegenstände in den gemeinsamen Räumen nicht stehen lassen.

5. Kälteschutz

Bei Frostwetter sind die Kellerfenster und sonstigen Öffnungen sowie die Fenster der Bade- und Toilettenräume bis auf die notwendigen Lüftungsvorgänge zu schließen, damit keine Frostschäden insbesondere an wasserführenden Leitungen eintreten können. Die Heizkörperventile sind bei Frost zumindest geringfügig zu öffnen, um Rohrschäden durch Einfrieren zu verhindern.

6. Rauchen

Das Rauchen in den gemeinsam genutzten Räumen wie dem Treppenhaus ist aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme grundsätzlich nicht gestattet. Dies gilt auch für allgemeine Hof- und Gartenflächen.

Sonstige Vereinbarungen: