

# Mietvertrag für Wohnräume

zwischen:

Vermieter

in

Telefon \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_

Bevollmächtigter

und

Mieter

Friedensdorferstraße 41 A, 35232 Dautphetal

Telefon \_\_\_\_\_

## § 1 Mietsache

1. Haus Friedensdorferstraße 41 A, 35232 Dautphetal

Vorderhaus-Hinterhaus-Seitengebäude- Wohnung Nr. Geschoss zu Wohnzwecken:

2 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele(Flur), 1 Bad/Duschraum, 1 Keller, mit ca. 62 qm Wohnfläche

und einer Garage \_\_\_\_\_ qm Gar-

ten.

2. Beide Parteien sind sich darüber einig, dass 2 Person/en in die Mietsache einziehen. Der Mieter ist verpflichtet, die amtliche Meldebestätigung dem Vermieter innerhalb von 2 Wochen nach dem Einzug oder Auszug vorzulegen.

Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter jede Änderung unverzüglich anzuzeigen.

3. Der Mieter erhält: 2 Hausschlüssel, \_\_\_ Korridorschlüssel, \_\_\_ Zimmerschlüssel, \_\_\_ Kellerschlüssel, \_\_\_ Mansardenschlüssel, \_\_\_ Bodenschlüssel, \_\_\_ Fahrstuhlschlüssel, \_\_\_ Briefkastenschlüssel, 4 Fenstergriffschlüssel, \_\_\_ Garagenschlüssel und Fernbedienung

Auch die Schlüssel, die der Mieter sich hat zusätzlich anfertigen lassen, sind nach Beendigung der Mietzeit an den Vermieter abzuliefern oder nachweislich zu vernichten. Die Anfertigung von zusätzlichen Schlüsseln zu gemeinschaftlich benutzten Räumen durch den Mieter ist nur mit Einwilligung des Vermieters gestattet. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen.

## § 2 Mietzeit

### Das Mietverhältnis beginnt am:

1. **(Nur für Verträge von unbestimmter Dauer)**

Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Dies gilt nicht, wenn eine der nachfolgenden Alternativen ausgefüllt ist.

**oder**

2. **(Nur für Verträge von bestimmter Dauer – siehe jedoch § 5 -)**

Der Mietvertrag wird auf die Dauer von \_\_\_\_\_ Monaten geschlossen. Das Mietverhältnis läuft am \_\_\_\_\_ ab.

**oder**

3. **(Nur für Verträge von bestimmter Dauer mit Verlängerungsklausel – siehe jedoch § 5 -)**

Der Mietvertrag wird auf die Dauer von \_\_\_\_\_ Monaten geschlossen und läuft bis zum \_\_\_\_\_, Er verlängert sich jeweils um \_\_\_ Monate, falls er nicht gekündigt wird.

4. **Für qualifizierte Zeitmietverträge nach § 575 BGB gilt eine gesonderte Vereinbarung.**

5. Die Kündigung muss schriftlich bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugehen. Bei der ordentlichen Kündigung eines Mietverhältnisses im Sinne der Ziff. 1. oder Ziff. 3 richtet sich die Länge der Kündigungsfrist nach den zwingenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches.

6. Bei nicht rechtzeitigem Freiwerden oder nicht rechtzeitiger Bezugsfertigkeit der Räume sind Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.

7. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert, § 568 BGB findet keine Anwendung.

### § 3 Außerordentliches Kündigungsrecht

Für den Fall der außerordentlichen Kündigung wegen Mietrückstandes umfasst die Miete auch die Betriebskostenvorauszahlungen, -pauschalen und Zuschläge.

### § 4 Miete \*

1. a) Die Netto-Miete beträgt monatlich \_\_\_\_\_ € (in Worten \_\_\_\_\_ €)

b) Folgende Betriebskosten (erläutert durch Anlage 3 zu § 27 II. BVO in der jeweiligen Fassung) sind in dem obigen Mietzins **nicht enthalten und deshalb gesondert zu zahlen:**

Kosten für:	<b>Verteilungsschlüssel:</b> z. B. nach Personenzahl, qm-Wohnfläche, Bruchteilen oder Messgeräten:
1) Wasser	Nach Verbrauch, Messeinrichtung
2) Kanal-Entwässerung-Fäkalienabfuhr	Nach Verbrauch, Messeinrichtung
3) Beleuchtung, Allgemeinstrom (soweit nicht bei Heizung)	nach qm-Wohnfläche
4) Müllabfuhr	nach qm-Wohnfläche
5) Grundsteuer	nach qm-Wohnfläche
6) Straßenreinigung	nach qm-Wohnfläche
7) Schornsteinfeger (soweit nicht bei Heizung)	nach qm-Wohnfläche
8) Sach- und Haftpflichtversicherung	nach qm-Wohnfläche
9) Hauswart	nach qm-Wohnfläche
10) Gartenpflege	nach qm-Wohnfläche
11) Schneeabfuhr und Streuen bei Glatteis	nach qm-Wohnfläche
12) Personen- und Lastenaufzug	nach qm-Wohnfläche
13) Gemeinschaftsantenne, bzw. Breitbandanschluss	nach qm-Wohnfläche
14) maschinelle Wascheinrichtung	nach qm-Wohnfläche
15) Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	nach qm-Wohnfläche
16) Wartungskosten für Feuerlöscher, Tank- und Lecksicherungsanlagen, Blitzschutzanlagen, Dachrinnenreinigung	nach qm-Wohnfläche
17) Bürgersteigreinigung	nach qm-Wohnfläche
18) Heizung (siehe § 8 Ziff. 2 dieses Vertrages)	nach Verbrauch, Messeinrichtung
19) Warmwasser (siehe § 9 dieses Vertrages)	nach Verbrauch, Messeinrichtung
20) Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, Etagenheizungen und Einzelöfen, z.Zt. pro Jahr	nach qm-Wohnfläche
21) Überprüfung und Wartung der Gas- und Elektroinstallation	nach qm-Wohnfläche

2. Ist in der Spalte „Verteilungsschlüssel“ oder bei Einzelpositionen ein solcher nicht eingesetzt, so kann der Vermieter einen geeigneten, auch unterschiedlichen Umlagemaßstab nach billigem Ermessen bestimmen. Soweit ein Verteilungsschlüssel nur bei einzelnen Betriebskostenarten eingesetzt ist, wird dadurch die Umlagefähigkeit der übrigen Betriebskostenarten nicht ausgeschlossen. Der Vermieter kann während der Mietzeit bei Vorliegen eines sachlichen Grundes zu Anfang eines neuen Berechnungszeitraumes den Verteilungsschlüssel angemessen neu bilden. Die Verteilung bzw. Neubestimmung eines Verteilungsschlüssels muss sich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Heizkostenverordnung, halten.
3. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, dem Mieter die Betriebskosten-Abrechnungsbelege zu übersenden. Abrechnungsbelege kann der Mieter in der Wohnung, bzw. der Verwaltung des Vermieters einsehen. Befindet sich diese nicht in der Gemeinde, in der sich die Wohnung befindet, bestimmt der Vermieter einen Einsichtsort in der Gemeinde, in der sich die Wohnung des Mieters befindet.
4. Erhöhung und Neueinführung von Betriebskosten sind nach Maßgabe des § 560 BGB umlegbar.
5. Im sozialen Wohnungsbau gilt die jeweils gesetzlich zulässige Kostenmiete als vereinbarte Miete.

\*Bei preisgebundenem Wohnraum sind die zwingenden gesetzlichen Vorschriften zu beachten

## § 5 Änderung der Miete

**Auch bei einem befristeten Mietverhältnis oder bei Ausschluss des Kündigungsrechts für eine bestimmte Zeit sind Mieterhöhungen nach den §§ 557 bis 560 BGB zulässig.**

Für Staffelmietverhältnisse gemäß § 557 a BGB und Indexmieten gemäß § 557 b BGB gilt eine gesonderte Vereinbarung.

## § 6 Zahlung des Mietzinses

1. Die Miete ist spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme jeweils ermächtigte Person oder Stelle \_\_\_\_\_

**Kto.Nr.:**

kostenfrei im voraus zu zahlen. Die Betriebskosten sind zugleich mit der Miete zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

Die Vorauszahlung beträgt monatlich z. Zt. für:

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| Heizungskosten                 | € |
| 1. und sonstige Betriebskosten | € |
| 1.                             |   |
| 1. insgesamt :                 | € |

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

## § 7 Aufrechnung, Zurückbehaltung, Schadensersatz

1. Aufrechnung und Zurückbehaltung wegen Ansprüchen aus einem anderen Schuldverhältnis sind ausgeschlossen, es sei denn, es handele sich um unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen. Der Mieter kann gegen eine Forderung aufgrund der §§ 536a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zuviel gezahlter Miete aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat.
2. Schadensersatzansprüche des Mieters nach § 536a BGB sind ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt

## § 8 Heizung

1. Während der Heizperiode sind die beheizten Räume in der Zeit von 06:00 bis 23:00 Uhr mit einer Temperatur von mindestens 20 ° Celsius zu beheizen.

Außerhalb der Heizperiode kann Heizung nur verlangt werden, wenn die Außentemperatur es erfordert.

Beheizung bzw. Ersatzbeheizung kann nicht verlangt werden bei Störungen, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z. B. Brennstoffknappheit), es sei denn, die Unmöglichkeit beruht auf Verschulden des Vermieters. Die Rechte des Mieters aus § 536 BGB bleiben unberührt. Dem Mieter stehen Schadensersatzansprüche nicht zu, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt. Der Vermieter hat für alsbaldige Beseitigung etwaiger Störungen zu sorgen.

2. Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch Fachmann, der Reinigung der Anlage einschließlich der Öltankreinigung und des Betriebsraumes einschließlich der Reinigung des Hauses nach Anlieferung von Brennstoffen, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz sowie die Schornsteinfegergebühren, soweit diese nicht anderweitig umgelegt werden, und die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung. Zu den Kosten der Wärmelieferung gehören das Entgelt für die Wärmelieferung die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlage wie vorstehend.
3. Sind in Gemeinschaftsräume (wie z. B. Treppenhäuser, Waschküche usw.) Heizkörper angebracht, die von der gemeinschaftlichen Heizungsanlage beheizt werden, tragen diese Kosten die Nutzer dergestalt, dass bei Berechnung der beheizten Fläche und des Verbrauchs die beheizten Gemeinschaftsräume nicht eingerechnet werden.

4. Macht eine Mietpartei von der Heizungsanlage keinen Gebrauch, so befreit diese nicht von der Verpflichtung zur Beteiligung an den Heizkosten.
5. Kosten einer notwendig werdenden Zwischenablesung trägt der Mieter, wenn sein Verhalten sie veranlasst hat.
6. Die Heizung in einem Einfamilienhaus oder eine sonst vorhandene Etagenheizung betreibt der Mieter selbst auf eigene Kosten. Er hat auch die sonstigen in § 8 Ziff. 2 angeführten Verpflichtungen zu erfüllen, bzw. die Kosten zu tragen

### **§ 9 Warmwasserversorgung**

Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht besonders abgerechnet werden, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend § 8 Ziffer 2. Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermieten, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

Zu den Kosten der Warmwasserlieferung gehören das Entgelt für Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebes der zugehörigen Hausanlagen wie vorstehend. Im übrigen gilt § 8 entsprechend.

### **§ 10 Aufzug**

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

### **§ 11 Benutzung der Mieträume, Gebrauchsüberlassung**

1. Der Mieter darf die Mietsache zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit Einwilligung des Vermieters benutzen.
2. Der Mieter ist ohne **ausdrückliche** Einwilligung des Vermieters weder zu einer Untervermietung noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte **berechtigt**, **ausgenommen** an besuchsweise sich aufhaltende Personen. Die **Einwilligung gilt nur für den Einzelfall**, sie kann aus wichtigem Grund widerrufen werden. Die Rechte des Mieters aus § 553 BGB bleiben unberührt.
3. Die Einwilligung nach § 11 Ziff. 1 und 2 dieses Vertrages soll schriftlich erfolgen.

### **§ 12 Außenantennen/Breitbandanschluß**

Der Mieter bedarf zur Anbringung von Außenantennen/Breitbandanschluß der Einwilligung des Vermieters. Die **Einwilligung soll schriftlich** erfolgen.

Der **Vermieter** kann die Erteilung der Einwilligung von sachlich gebotenen Auflagen abhängig machen.

Zu den Betriebskosten gehören die Kosten des Betriebsstroms, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann.

### **§ 13 Tierhaltung**

Das Halten von Tieren mit Ausnahme von Kleintieren wie beispielsweise Zierfischen und Wellensittichen bedarf der Einwilligung des Vermieters. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen. Die Einwilligung bezieht sich in diesem Fall nur auf ein bestimmtes Tier. Sie kann widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten eintreten. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstandenen Schäden.

Aus einer anderweitigen Tierhaltung kann der Mieter keine Rechte herleiten.

### **§ 14 Waschen in der Wohnung**

Das Waschen und Trocknen von Wäsche in der Wohnung ist nicht gestattet. Hiervon unberührt bleiben Klein- und Handwäsche und das Betreiben haushaltsüblicher Waschmaschinen und Trockengeräte in Küche, Bad und Toilette,

sofern hierdurch die Mietsache und das Wohngebäude nicht gefährdet oder andere Mitbewohner im Hause beeinträchtigt werden.

### § 15 Zustand der Mieträume

1. Der **Vermieter** verpflichtet sich, vor dem Einzug des Mieters oder, falls dies nicht möglich ist, bis spätestens zum \_\_\_\_\_ folgende Arbeiten an den Mieträumen vornehmen zu lassen:

---

2. Der **Mieter** verpflichtet sich, vor seinem Einzug oder, falls dies nicht möglich ist, bis spätestens zum \_\_\_\_\_ folgende Arbeiten auf seine Kosten an den Mieträumen vornehmen zu lassen:

---

3. Folgende Mängel wurden bei der Wohnungsübergabe festgestellt (soweit ein besonderes Übergabeprotokoll angefertigt wurde, gilt dieses):

---

---

4. Folgende Einrichtungen sind Eigentum des Vermieters: bzw. Eigentümers

---

---

### § 16 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

1. Der Mieter hat in der gesamten Mietsache (Mieträume nebst Zubehör usw.) für ausreichende Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln; er hat auch die in den Mieträumen vorhandenen Wasserzu- und -abflussleitungen vor dem Einfrieren zu schützen, soweit sie seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen.

Jeden in und an der Mietsache entstehenden Schaden hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit er den Mangel vorsätzlich verschwiegen oder grob fahrlässig nicht erkannt hat.

2. Der Mieter hat die Mietsache nach Überlassung von Ungeziefer frei zu halten, soweit er, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen oder Untermieter oder Besucher den Befall verursacht haben. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, gilt Abs. 7 entsprechend. Für Schäden, die durch Nichtbeseitigen von Ungeziefer entstehen, haftet der Mieter nach Maßgabe von Satz 1 ebenso wie für Schäden durch das fachgerechte Beseitigen des Ungeziefers, auch wenn dies vom Vermieter veranlasst wird.
3. Für die Beschädigung der Mietsache und des Gebäudes – auch durch Waschmaschinen und Geschirrspülmaschinen – 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 und Handwerkern verursacht worden sind, soweit sie Erfüllungsgehilfen des Mieters sind. Leistet der Mieter Schadensersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten.
4. a) Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen) in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Reihenfolge fachgerecht auszuführen. In gleicher Weise hat der Mieter auch die Renovierung der Fußleisten durchzuführen.  
Naturlasierendes Holzwerk darf nicht mit Farbe behandelt werden.  
Die Zeitfolge beträgt: bei Küche, Bad und Toilette - 3 Jahre  
bei allen übrigen Räumen - 5 Jahre.  
Diese Fristen werden berechnet vom Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses, bzw. soweit Schönheitsreparaturen nach diesem Zeitpunkt vom dem Mieter fachgerecht durchgeführt worden sind, von diesem Zeitpunkt an.  
Der Mieter hat ferner vom Vermieter gestellte Textilböden bei Bedarf, spätestens aber alle 3 Jahre, fachgerecht reinigen zu lassen.

b) Der Mieter ist auch bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen, wenn die Fristen nach § 16 Ziff 4 a seit der Übergabe der Mietsache bzw. seit den letzten durchgeführten Schönheitsreparaturen verstrichen sind.

c) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Wohnung in fachgerecht renoviertem Zustand zu übergeben. Weist der Mieter jedoch nach, dass die letzten Schönheitsreparaturen innerhalb der oben genannten Fristen – zurückgerechnet vom Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses – durchgeführt worden sind, und befindet sich die Wohnung in einem einer normalen Abnutzung entsprechenden Zustand, so muss er anteilig den Betrag an den Vermieter zahlen, der aufzuwenden wäre, wenn die Wohnung im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung renoviert würde; dasselbe gilt, wenn und soweit bei Vertragsbeendigung die obigen Fristen seit Beginn des Mietverhältnisses noch nicht vollendet sind. Als Preisgrundlage gilt das Angebot einer anerkannten Firma. Der Mieter kann die Zahlungsverpflichtung dadurch abwenden, dass er die Schönheitsreparaturen fachgerecht selbst durchführt.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, Dübeleinsätze zu entfernen, Löcher ordnungsgemäß und unkenntlich zu verschließen, soweit nicht das Anbringen von Bohrlöchern und Dübeln zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache unerlässlich war. Veränderungen dieser Art, denen der Vermieter nicht ausdrücklich zugestimmt hat oder bei Wahrung seiner berechtigten Interessen nicht hätte zustimmen müssen, verpflichten den Mieter zum Schadensersatz.

5. Verschuldensunabhängig hat der Mieter die Kosten für kleinere Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen, sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, soweit sie seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen, im Einzelfall bis zu einem Betrag von 150,-- € zu tragen.
6. Die Verpflichtung des Mieters nach § 16 Ziff. 5 dieses Vertrages ist auf jährlich 8 Prozent der Jahresnettomiete beschränkt.
7. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen trotz Aufforderung mit Fristsetzung und Ablehnungsandrohung nicht nach, so kann der Vermieter Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen. **Diese Rechte stehen dem Vermieter auch zu, wenn das Verhalten des Mieters ergibt, dass von seiner Seite eine endgültige Erfüllungsverweigerung vorliegt.**
8. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Waren und Einrichtungsgegenständen entstehen, gleichgültig, welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkungen sind, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.
9. Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen durch den Mieter wegen bei Abschluss des Vertrages vorhandener Mängel der Mietsache ist ausgeschlossen, es sei denn, dass den Vermieter insoweit ein Verschulden trifft.

### **§ 17 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter**

1. Veränderungen an und in der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installation und dergl., sollen nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden. Auf Verlangen des Vermieters ist **der Mieter verpflichtet**, die Um- oder Einbauten ganz oder teilweise im Falle seines Auszugs zu entfernen und den früheren Zustand wieder herzustellen, ohne dass es eines Vorbehalts des Vermieters bei Einwilligung bedarf.
2. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Dabei hat der Mieter seine Preisvorstellung mitzuteilen sowie die Herstellungskosten und den Herstellungszeitpunkt nachzuweisen. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er dem Mieter einen angemessenen Ausgleich zu leisten.

### **§ 18 Fassadengestaltung**

Die Ermietung und Benutzung der Außenwände einschließlich der Gestaltung der Fensteraußenseite bedarf einer gesonderten Vereinbarung. Erforderliche behördliche Genehmigungen beschafft sich der Mieter auf eigene Kosten.

### **§ 19 Einrichtungsgegenstände und Geräte des Mieters**

1. Der Mieter hat auf seine Kosten die erforderlichen behördlichen Genehmigungen einzuholen und die vorgeschriebene Mitwirkung der Behörde (z. B. durch Vorlage von Abnahmebescheinigungen, Unbedenklichkeitserklärungen des Bezirksschornsteinfegermeisters) nachzuweisen. Öfen sind fachmännisch aufzustellen und abzusichern.

2. Vor Aufstellung von Nachtspeicheröfen und anderen schwergewichtigen Gegenständen (z. B. Klavier, Aquarium, Tresor) hat der Mieter vom Vermieter prüfen zu lassen, ob nicht die tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall wegen bestehender Gefahren dagegen sprechen.
3. Sollten sich durch die Aufstellung und den Betrieb der Geräte für den Vermieter oder für die Bewohner des Hauses unzumutbare Nachteile oder Unzuträglichkeiten ergeben, so ist der Mieter verpflichtet, soweit er nicht Abhilfe schaffen kann, diese Geräte zu entfernen bzw. den Betrieb einzustellen.
4. Für Schäden, die durch Gegenstände, die der Mieter in die Wohnung eingebracht hat, verursacht werden, haftet der Mieter, soweit ihn ein Verschulden trifft.

### **§ 20 Betreten der Räume**

Der Mieter hat während der üblichen Tageszeit (werktags bis 19 Uhr) zu gewährleisten, dass Vermieter, Beauftragte, Sachverständige und Interessenten die Mietsache aus begründetem Anlass – nach Terminvereinbarung – besichtigen können. In Fällen von Gefahr ist das Betreten zu jeder Tages- und Nachtzeit zu ermöglichen.

### **§ 21 Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Der Mieter hat die Mietsache unabhängig von der Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen in sauberem Zustand zurückzugeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter die Mietsache auf dessen Kosten reinigen lassen.

Die Räumungspflicht des Mieters erstreckt sich auf alle Gegenstände im Mietbereich, soweit sie von ihm eingebracht worden sind. Für den Vermieter besteht keine Aufbewahrungspflicht bezüglich solcher Gegenstände.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses dürfen alle Haus- und Wohnungsschlüssel usw. (gleichgültig, ob vom Vermieter erhalten oder selbst angefertigt) nur dem Vermieter seinem Verwalter oder einer von ihnen bevollmächtigten Person übergeben werden.

2. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit, bzw. bis zu dem Zeitpunkt, zu dem das Mietverhältnis hätte gekündigt werden können für den Mietausfall, der durch das Leerstehen der Mietsache oder dadurch entsteht, dass im Falle der Neuvermietung nicht der bisherige Mietzins erzielt werden kann. Der Vermieter hat sich ein mitwirkendes Verschulden bei der Schadensentstehung anrechnen zu lassen.
3. Ist zwischen den Parteien vereinbart, dass die Mieter Betriebskostenvorschüsse bezahlen, die einmal im Jahr abgerechnet werden, so verbleibt es bei dieser Regelung. Dabei gilt bezüglich aller Betriebskosten, deren Höhe nur einmal im Jahr festgestellt wird, dass diese Abgaben dergestalt zwischen dem Ausziehenden und dem Nachfolgemmieter bzw. Vermieter geteilt werden, dass die Höhe des Anteiles sich nach der Dauer der Mietzeit richtet, soweit nicht eine Sonderablesung vereinbart oder vorgeschrieben ist.
4. Wird die Mietsache mit Messeinrichtungen von Versorgungsunternehmen (z. B. Stromzähler) überlassen, so ist der Mieter verpflichtet, diese mit den gleichen angeschlossenen Messeinrichtungen zurückzugeben.

### **§ 22 Personenmehrheit**

1. Unter Mieter und Vermieter werden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag 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 oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für den Anspruch von Kündigungen und für Mietaufhebungsverträge.

### **§ 23 Änderungen des Vertrages**

Nebenabreden, Änderungen, Ergänzungen und Aufhebung des Vertrages sollen schriftlich vereinbart werden. Das gleiche gilt für Zusagen, Zustimmungen, Verzichte und Vergleiche aller Art.

## § 24 Sicherheitsleistung

1. Der Mieter gibt dem Vermieter für die Einhaltung der ihm aus diesem Vertrag obliegenden Verbindlichkeiten eine Sicherheit in Geld in Höhe von \_\_\_\_\_ € (in Worten: \_\_\_\_\_ €)

Nur bei öffentlich geförderten Wohnungen im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes ist die Sicherheitsleistung lediglich zur Absicherung von Ansprüchen des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen bestimmt.

2. Der Vermieter ist verpflichtet, diese Sicherheit von seinem Vermögen getrennt auf ein Sparkonto mit gesetzlicher Kündigungsfrist einzuzahlen. Die Zinsen wachsen dem Kautionsbetrag zu. Dieser Kautionsbetrag ist bei Beendigung des Mietverhältnisses an den Berechtigten zurückzuzahlen, wenn keinerlei Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis bestehen.
3. Für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/der Eigentumswohnung/des vermieteten Teileigentums willigt der Mieter darin ein, dass die von ihm erbrachte Sicherheitsleistung auf den Erwerber übertragen wird.

Der Vermieter sichert dem Mieter zu, im Veräußerungsfalle den Erwerber zur Rückgewähr der Sicherheit zu verpflichten, soweit gegen diese nicht gegenüber dem Mieter aufgerechnet ist.

## § 25 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

## § 26 Hausordnung

1. Vorplätze, Gänge und Treppen sind, soweit erforderlich mindestens einmal wöchentlich gründlich zu reinigen und mit einem entsprechenden Pflegemittel zu behandeln; die Treppenhausfenster, Geländer und Läufer sind monatlich zu säubern.

Befinden sich mehrere Hauptmietparteien in einem Stockwerk, so haben diese abwechselnd je eine Woche zu reinigen.

Die Reinigung der gemeinschaftlich benutzten Räume wie Mansardenvorplatz und Trockenraum, dazugehörige Treppen, Kellervorplatz, Kellertreppe, Aufzug, usw. hat durch die Mieter in einer wöchentlich wechselnden Reihenfolge zu geschehen. **Der Hierzu jeweils verpflichtete Mieter hat auch die Zugangswege vor dem Haus und den Gehweg zu reinigen, dort Schnee und Eis zu beseitigen und bei Glätte zu streuen.** Im Übrigen sind die ortspolizeilichen Vorschriften zu beachten. Balkone sind von Schnee und Eis zu befreien.

Mieter, die im Erdgeschoß wohnen, sind verpflichtet, die Reinigung des Hauseingangs vom Hoftor bis zur Haustür und evtl. bis zum Garten mitzübernehmen; bei Vorgärten ist der Gang vom Straßentor bis zur Haustüre mitzureinigen.

**Unterläßt ein Mieter vorgeschriebene Arbeiten, so kann der Vermieter sie auf Kosten des Mieters veranlassen.**

2. Teppiche, Decken, Bettvorleger, Möbel usw. dürfen nur an dem dazu bestimmten Ort werktätlich gereinigt werden; nicht jedoch zwischen

13:00 und 15:00 Uhr sowie zwischen 20:00 und 07:00 Uhr.

Aus den Fenstern darf nichts geschüttelt, gegossen oder geworfen werden.

Wird auf dem Grundstück Schmutz verursacht, so hat der Mieter diesen sofort zu beseitigen.

3. Das Aufstellen von Gegenständen, insbesondere von Fahrrädern, Kinderwagen usw. auf Vorplätzen, Gängen, Treppen und Trockenböden ist nicht erlaubt. Krafträder, Motorroller, Fahrräder mit Hilfsmotor (Mopeds) und ähnliche Fahrzeuge dürfen nur mit Einverständnis des Vermieters in den von diesem bestimmten und den polizeilichen Vorschriften entsprechenden Räumen, soweit vorhanden, untergebracht werden. Das Aufstellen oder Parken von Fahrzeugen im Hof ist nur bei schriftlicher Einwilligung des Vermieters gestattet. Heizöl darf nur mit Einwilligung des Vermieters unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen im Hause gelagert werden. Wird Heizöl im Keller gelagert und entstehen hierdurch Unzuträglichkeiten z. B. durch Geruchseinwirkung oder Geschmackseinwirkung auf Lebensmittel, so ist der Vermieter berechtigt, die zur Behebung der Unzuträglichkeiten erforderlichen Anordnungen zu treffen.

Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, den von dem Mieter in oder außerhalb seiner Wohnung gelagerten Heizölbestand zu überprüfen, um eine Überschreitung der nach den amtlichen Richtlinien für das Gebäude zulässigen Höchstmenge zu vermeiden. Er kann erforderli-



- chenfalls die für den Mieter zulässige Höchstmenge bestimmen.
4. Die Fenster müssen bei Sturm, Regen oder Schnee geschlossen gehalten werden. Jeder bemerkte Schaden am Dach und etwaiges Eindringen des Regens ist dem Vermieter sofort anzuzeigen.  
Rolläden und Jalousien dürfen bei Regen und Sturm nicht herausgestellt sein.
  5. Der Hausmüll ist zerkleinert in die aufgestellten Tonnen zu leeren. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass nichts auf den Treppen, dem Hauseingang und an dem Platz, an welchem die Tonnen aufgestellt sind, verschüttet wird; gegebenenfalls hat der Mieter unverzüglich für die erforderliche Reinigung zu sorgen. Asche darf nur **abgekühlt** in die dazu bestimmten Behälter geschüttet werden.
  6. Der Mieter ist verpflichtet, mit dem Wasser sparsam umzugehen. Jeder Schaden an den Ver- und Entsorgungsleitungen ist sofort dem Vermieter mitzuteilen. Wasserabgabe an nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen sowie das Waschen von Fahrzeugen ist untersagt.  
Wasserverbrauch für gewerbliche Zwecke ist nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Vermieters gestattet.
  7. Waschküche und Trockenboden sind in der Reihenfolge nach der Waschordnung des Vermieters zu benutzen und nebst den dazugehörigen Treppen gründlich zu putzen  
Waschküchen- und Trockenbodenschlüssel sind von Mieter zu Mieter nach der Waschordnung weiterzugeben bzw. dem Vermieter nach Beendigung der Waschzeit zurückzugeben. An Sonn- und Feiertagen darf im Freien keine Wäsche aufgehängt oder ausgelegt werden. Tücher und Wäsche dürfen nicht vor den Fenstern und auf straßenseitig gelegenen Balkonen ausgehängt werden.  
Zur Reinigung dürfen keine angreifenden Mittel verwendet werden.  
**Unterlässt ein Mieter vorgeschriebene Arbeiten, so kann der Vermieter sie auf Kosten des Mieters veranlassen.**
  8. Blumenkästen und Blumentöpfe dürfen nur vor die Fenster gestellt werden, wenn geeignete Vorrichtungen vorhanden sind, die Herunterfallen und das Abfließen von Wasser verhindern.
  9. Alle mit Türen versehenen Zugänge (Keller, Boden, Laden usw.) sind geschlossen zu halten. Bei starkem Frost behält sich der Vermieter vor, nach Benachrichtigung der Mieter die Wasserleitung von 21 bis 7 Uhr abzustellen.
  10. Das Haus wird, sofern es nicht ständig abgeschlossen ist, werktags von 21:00 – 06:00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 14:00 – 06:00 Uhr geschlossen
  11. Die Hausbewohner sind gehalten, alles zu unterlassen, was ein ruhiges und friedliches Zusammenwohnen stören könnte, insbesondere sind Lärmen, lautes Betreiben von Tonanlagen und Türeenschlagen zu vermeiden. Unbedingte Ruhe ist von 13 – 15 Uhr sowie von 20 – 7 Uhr einzuhalten. Beim Betreiben von Tonanlagen und Geräten des Mieters dürfen andere Mieter nicht beeinträchtigt werden.
  12. Es ist untersagt, auf dem Balkon zu grillen oder sonst Feuer zu machen, den Bleichplatz als Spielplatz zu benutzen, Tauben auf dem Grundstück zu füttern.
  13. Boden- und Kellerräume dürfen nur mit gut verschlossenem Licht betreten werden. In den Bodenräumen dürfen leicht entzündliche Gegenstände wie Matratzen, Kleider, Polstermöbel nicht gelagert werden. Größere Gegenstände wie Möbelstücke, Reisekoffer, die nicht anderweitig aufbewahrt werden können, dürfen in den Bodenkammern des Mieters nur so aufgestellt werden, dass die Böden, insbesondere alle Ecken und Winkel, übersichtlich und zugänglich sind. Der Mieter hat Vorkehrungen zu treffen, die die sofortige Entrümpelung seines Bodenraumes ermöglichen. Das Betreten des Daches ist nicht gestattet.
  14. Der Mieter ist verpflichtet von polizeilichen Anmeldungen – auch von Untermietern – dem Vermieter Kenntnis zu geben.
  15. Sollte die Aufrechterhaltung der Ruhe und Ordnung im Hause Abänderungen und Ergänzungen dieser Hausordnung erforderlich machen, darf der Vermieter die entsprechenden Anordnungen treffen.

### § 27 Sonstige Vereinbarungen

1. Die Mieterin ist nicht berechtigt, Ansprüche aus dem Vertrag zu erheben, wenn das Zwangsverwaltungsobjekt vor der Überlassung an den Mieter im Wege der Zwangsversteigerung veräußert wird.
2. Die gesetzliche Haftung des Vermieters ist für den vom Ersteher zu ersetzenden Schaden ausgeschlossen, wenn das Grundstück nach der Überlassung an die Mieterin im Wege der Zwangsversteigerung veräußert wird und der an die Stelle des Vermieters tretende Ersteher die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtungen nicht erfüllt.
3. Entgegen der Regelungen des § 21 des Mietvertrages wird vereinbart, dass die Wohnung in unrenoviertem Zustand übernommen wird, auf Kosten des Mieters renoviert wird und bei Beendigung des Mietverhältnisses in besenreinem Zustand verlassen wird.

---

---

---

---

---

---

---

### § 28 Speicherung und Übermittlung von Mietvertragsdaten

**Der Mieter ist damit einverstanden, dass Angaben zur jeweiligen Miethöhe sowie zur Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung an Dritte zum Zwecke der Erstellung von Mietpreisübersichten und Vergleichsmietensammlungen zur Ermöglichung von Mietanpassungen nach § 558 BGB weitergegeben und dort gespeichert werden. Auf Verlangen des Mieters ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter Auskunft über die Personen und Stellen zu erteilen, an die seine Daten übermittelt werden. Macht der Mieter von seinem Recht Gebrauch, vorstehende Einwilligung zu verweigern oder mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen, so hat dies keine Rechtsfolgen für den Bestand des Mietvertrages.**

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

(Ort)

Vermieter:

Mieter:

---

---

---

(Bevollmächtigter)

---

---

---

# Protokoll

## für Übergabe und Rückgabe der Mietsache

Die in § 1 des Mietvertrages vom .....  
bezeichnete Mietsache ist am .....  
übergeben/übernommen worden.

Der Mieter war anwesend/vertreten durch .....

Folgende Schlüssel wurden übergeben: .....

Die Wohnung wurde eingehend besichtigt.

Folgende Mängel werden auf Kosten des Vermieters/Mieters beseitigt:

1. Küche  
.....
2. Bad  
.....
3. Vorplatz  
.....
4. Zimmer  
.....
5. Zimmer  
.....
6. Zimmer  
.....
7. Zimmer  
.....
8. Zimmer  
.....

Die Beseitigung soll bis zum ..... erfolgen.  
Die Beseitigung aller übrigen Mängel übernimmt der Vermieter/Mieter zum gleichen Termin.

....., den .....  
(Ort) (Datum)

.....  
(Vermieter) (Übergeber) (Übernehmer)