

# MIETVERTRAG

Zwischen dem nachfolgend bezeichneten als Vermieter

**Herr Steffen Mustermann**

Name \_\_\_\_\_

**Musterstraße in 01723 Musterstadt**

Anschrift \_\_\_\_\_

und  
nachfolgend bezeichneten als Mieter

**Frau Steffi Muster**

Name \_\_\_\_\_

**Musterstraße 123 in 01234 Musterstadt**

Anschrift \_\_\_\_\_

wird folgender Mietvertrag abgeschlossen

## § 1 Mieträume

**Vermietet wird im 1. OG Mitte rechts - des Hauses – Musterstraße in 01159 Dresden**

Zur Benutzung als Wohnung mit ca. 52 qm , 2 Zimmer sowie

Küche  
Bad mit Wanne  
Flur  
separates WC

**Nebenträume**  
Kellerabteil

**Zubehör**  
Einbauküche

Beheizung mit einer Sammelheizung, Schließanlage.

(2) Der Mieter ist berechtigt, folgende gemeinschaftliche Einrichtungen und Anlagen nach Maßgabe der Hausordnung mitzubedenzen:

## § 2 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am **01.08.2011**. Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist und der gesetzlichen Bestimmungen gekündigt werden.

Die Kündigung des Mietverhältnisses muss in jedem Fall schriftlich bis zum 3. Werktag des 1. Monats der Kündigungsfrist erfolgen und ist nur zum Ende eines Kalendermonats zulässig.

Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf ihre Absendung, sondern auf ihren Zugang an. Deshalb sind beide Vertragsteile verpflichtet, im Falle längerer Ortsabwesenheit dafür zu sorgen, dass sie gleichwohl für Schreiben der Gegenseite erreichbar bleiben. Scheitert der Zugang an dieser Vorkehrung des Empfängers, muss sich dieser so behandeln lassen, wie wenn ihm die Erklärung des Absenders rechtzeitig zugegangen wäre.

Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate. Nach 5 und 8 Jahren seit der Überlassung des Wohnraums verlängert sie sich bei der Wohnungsmiete für den Vermieter um jeweils weitere 3 Monate.

2. Für den Fall, dass die Mieträume nicht rechtzeitig bezugsfertig oder durch den Vermieter nicht rechtzeitig geräumt werden, haftet der Vermieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Das Recht des Mieters, sich in einem solchen Fall von dem Vertrag zu lösen, bleibt unberührt.

### § 3 Außerordentliches Kündigungsrecht

Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn der Mieter ungeachtet einer Abmahnung die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache

durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt,

2. für 2 aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist,

3. in einem Zeitraum, der sich über mehr als 2 Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrags in Verzug ist, der die Miete für 2 Monate erreicht,

4. schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung nicht zugemutet werden kann.

### §4 Miete

**Die Miete beträgt monatlich für**

|                    |   |               |
|--------------------|---|---------------|
| <b>die Wohnung</b> | € | <b>250,00</b> |
| <b>insgesamt</b>   | € | <b>250,00</b> |

Der Vermieter ist berechtigt, die Miete nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erhöhen. Dies gilt auch für Mietverhältnisse mit Kündigungsverzicht und des Vertrags. Für die Durchführung einer Mieterhöhung gelten die § 558 bis 560 BGB.

### §5 Betriebskosten

1. Der Mieter trägt die Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB i.V.m. § 19 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz. Neben der Miete werden daher alle auf dem Mietwohngrundstück anfallenden Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung, die Bestandteil des Mietvertrags ist, umgelegt und durch Vorauszahlungen mit jährlicher Abrechnung erhoben.

**Dazu gehören insbesondere:**

- a) die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (z.B. Grundsteuer)
- b) die Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung
- c) die Kosten für die zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung, Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Warmwassergeräten (zusätzlich gilt § 12)
- d) die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs
- e) die Kosten der Straßenreinigung
- f) die Kosten der Müllbeseitigung
- g) die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- h) die Kosten der Gartenpflege
- i) die Kosten der Beleuchtung
- j) die Kosten der Schornsteinreinigung (soweit nicht in c) bereits enthalten)
- k) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- l) die Kosten für den Hauswart
- m) die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantenne/Satellitenanlage als monatlicher Festbetrag
- n) die Kosten des Breitbandkabelanschlusses
- o) die Kosten des Betriebs der Einrichtung für eine Wäschepflege
- p) sonstige Betriebskosten gemäß § 2 Ziffer 17 BetrKV

q) die monatlichen Vorauszahlungen betragen für:

aa) *Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung*

bb) *die sonstigen Neben- und Betriebskosten* € 110,00

**Insgesamt für aa & bb** € 110,00

**Die festgesetzten Vorauszahlungen sind unverbindlich.**

2. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen während der Vertragszeit neue Betriebskosten, so können diese vom Vermieter umgelegt und angemessene Vorauszahlungen neu festgesetzt werden.

3. Die Betriebskosten für Heizung und Warmwasser werden nach den Bestimmungen der Verordnung über Heizkostenabrechnungen aufgrund des Ergebnisses der Ausstattung zur Verbrauchserfassung nach dem erfassten Wärmeverbrauch und nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Geschäftsfläche auf die Nutzer verteilt. Umlagemaßstab kann vom Vermieter nach billigem Ermessen festgesetzt werden, wenn dies vertraglich nicht oder nicht vollständig geregelt ist. Sie können nach billigem Ermessen geändert werden, wenn dringende Gründe einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung es erfordern, z. B. bei Umstellung der Heizung.

Sollte keine Ausstattung zur Verbrauchserfassung vorhanden sein, werden die Kosten nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Geschäftsflächen verteilt.

4. Alle anderen als die in Ziffer 3 aufgezählten Betriebskosten hat der Mieter anteilig nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. der Geschäftsflächen zueinander an den Vermieter zu entrichten, soweit sie nicht verbrauchsabhängig ermittelt werden. Handelt es sich um eine Eigentumswohnung ist der für den Vermieter festgesetzte Umlageschlüssel anzuwenden.

5. Soweit der Wasserverbrauch der einzelnen Mietparteien durch Zwischenzähler ermittelt wird, ist er hiernach umzulegen. Weicht die Summe der Ergebnisse der einzelnen Zwischenzähler jedoch von dem Ergebnis des Hauptzählers ab, wird die Differenz auf die einzelnen Mietparteien im Verhältnis ihres gemessenen Einzelverbrauchs umgelegt.

6. Die Wohnfläche gemäß den vorstehenden Ziffern 3 und 4 errechnet sich nach der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (WoFIV). Gleiches gilt für die Ermittlung der Fläche der Geschäftsräume.

7. Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

8. Der Mieter ist berechtigt, nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei dem Vermieter oder der von ihm bestimmten Stelle einzusehen.

9. Der Vermieter ist berechtigt, den Abrechnungsmaßstab nach § 556 a Abs. 2 BGB zu ändern.

10. Der Vermieter ist berechtigt, die monatlichen Vorauszahlungen entsprechend dem Ergebnis der jährlichen Betriebskostenabrechnung anzupassen.

11. Sofern der Vermieter zu Beginn des Mietverhältnisses oder später einzelne vertraglich vereinbarte Betriebskostenarten auf den Mieter nicht umlegt, so ist er gleichwohl berechtigt, diese Betriebskostenarten für die Zukunft wieder umzulegen.

12. Sofern einzelne Betriebskostenarten, wie zum Beispiel Müll, Wasser und Strom durch das Versorgungsunternehmen direkt mit dem Mieter abgerechnet werden können, ist der Mieter

verpflichtet, diese Kosten direkt zu übernehmen und entsprechende Versorgungsverträge abzuschließen.

13. Bei der Entstehung von Betriebskosten hat der Vermieter den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Eine Verpflichtung zur Ausschreibung bzw. Einholung mehrerer Angebote besteht nicht. Bei Vorliegen sachlicher Gründe ist der Vermieter nicht verpflichtet, dem jeweils billigsten Anbieter den Zuschlag zu erteilen.

14. Ist eine Betriebskostenpauschale vereinbart, kann der Vermieter Erhöhungen der Betriebskosten durch schriftliche Erklärung anteilig auf den Mieter umlegen. Der Grund der Umlage muss bezeichnet und erläutert werden. Erhöhungen und Ermäßigungen wirken sich anteilig im Umfang der Änderung auf die Pauschale aus.

#### **§6 Zahlung der Miete und der Nebenkosten**

1. Die Miete in Höhe von € 250,00 plus die vereinbarten Vorauszahlungen in Höhe von € 110,00 auf die Nebenkosten einschließlich etwaiger monatlicher Festbeträge sind monatlich mit € 360,00 im Voraus, spätestens am **3. des Monats**, an den Vermieter oder an die von ihm ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen.

Bis auf weiteres soll der genannte Betrag auf folgendes Konto

| <b>Kto</b> | <b>bei der</b> | <b>, BLZ</b> |
|------------|----------------|--------------|
|------------|----------------|--------------|

gezahlt werden.

2. Alle Nebenabgaben sind zusammen mit dem Mietzins zu zahlen, im Übrigen binnen 1 Woche nach Anforderung.

3. Für die Rechtzeitigkeit einer Zahlung ist der Eingang bzw. die Gutschrift maßgebend.

4. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung eine Mahngebühr von € 5,00 zuzüglich Verzugszinsen zu verlangen. Diese betragen 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 288 BGB, wenn nicht im Einzelfall der Vermieter einen höheren oder der Mieter einen niedrigeren Schaden nachweist.

5. Zahlungen des Mieters, die ohne Zweckbestimmung erfolgen, sind in der nachstehenden Tilgungsfolge zu verrechnen: Prozess- und Verzugskosten, Kautions-, Neben- und Betriebskosten, Mietzinsrückstand, laufende Miete.

6. Der Mieter verpflichtet sich, zur Erfüllung seiner Zahlungspflichten zu erteilen:

einen Dauerauftrag

eine Abbuchungsermächtigung bei der Konto-Nr \_\_\_\_\_ BLZ \_\_\_\_\_

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

#### **§ 7 Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht des Mieters**

1. Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aufgrund der § 536 a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens 1 Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat. Mit anderen Forderungen aus dem Mietverhältnis kann der Mieter gemäß den gesetzlichen Bestimmungen aufrechnen. Mit sonstigen Forderungen kann der Mieter nur aufrechnen, wenn sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind.

2. Der Mieter hat gegenüber dem Kautionsanspruch des Vermieters kein Zurückbehaltungsrecht aus Mängelbeseitigungsansprüchen. Die Aufrechnung mit Schadenersatzansprüchen wegen Mängeln des Mietobjekts ist ausgeschlossen.

#### **§ 8 Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Meldepflicht**

1. Vermieter und Mieter versprechen, im Haus sowohl untereinander wie mit jedem übrigen Mieter im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und dazu jede gegenseitige Rücksicht zu wahren.

2. Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters benutzen. Wird die Erlaubnis vom Vermieter verweigert, berechtigt dies den Mieter nicht zur vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und für Reinigung und Lüftung zu sorgen.

3. Der Mieter ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters weder zur Untervermietung noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte, ausgenommen besuchsweise sich aufhaltende Personen (höchstens 3 Wochen), berechtigt. Dies gilt auch für die Aufnahme eines Verlobten, Lebenspartners oder eines nichtehelichen Lebensgefährten. Die Erlaubnis wird jeweils nur für den Einzelfall erteilt. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, kann der Mieter das Mietverhältnis außer ordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.

4. Ein Anspruch des Mieters auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung besteht nur ausnahmsweise unter den Voraussetzungen des § 553 BGB. Bei unbefugter Gebrauchsüberlassung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter den Dritten binnen Monatsfrist aus den Mieträumen entfernt, Geschieht dies nicht, kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen.

5. Der Mieter ist verpflichtet, sich unverzüglich, spätestens innerhalb 1 Woche nach Bezug der Wohnung, bei der Meldebehörde anzumelden und die amtliche Meldebestätigung dem Vermieter innerhalb 1 weiteren Woche vorzulegen. Der Mieter ist weiterhin verpflichtet, jeweils binnen 1 Woche dem Vermieter Veränderungen in der Wohnungsbelegung mitzuteilen und polizeiliche Meldebescheinigungen vorzulegen. Er ist weiterhin verpflichtet, sich vor dem Auszug polizeilich abzumelden und die neue Anschrift anzugeben. Bei Unterlassung haftet er dem Vermieter für dadurch entstehende Schäden.

### **§ 9 Tierhaltung**

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

### **§ 10 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen**

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zum Ausbau des Gebäudes oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

2. Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume oder sonstiger Gebäudeteile, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung von neuem Wohnraum hat der Mieter unter den Voraussetzungen des § 554 BGB zu dulden.

3. Der Mieter hat die im Rahmen der vorstehenden Bestimmungen durchzuführenden Arbeiten zu dulden und die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten. Er darf die Arbeit nicht behindern oder verzögern. Der Mieter ist verpflichtet, so weit erforderlich, bei der Durchführung der Arbeiten mitzuwirken, wie z.B. Abdecken der Möbel, vorübergehendes Umräumen. Verletzt er diese Pflicht, haftet er dem Vermieter für etwaige Mehrkosten.

4. Eine Modernisierungspflicht des Vermieters besteht nicht.

5. Veränderungen an und in den Mieträumen, Um- und Einbauten gemäß § 554 a BGB (Barrierefreiheit), Installationen und dergleichen dürfen nur mit schriftlicher vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Sie kann aus wichtigem Grund versagt und davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Herstellung des früheren Zustands im Fall seines Auszugs auf seine Kosten verpflichtet. Im Fall des § 554 a BGB (Barrierefreiheit) kann die Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands abhängig gemacht werden. Die Zustimmung des Vermieters muss schriftlich erfolgen.

6. Vorhandene Einrichtungen darf der Mieter ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters weder beseitigen noch durch andere ersetzen. Die Zustimmung kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustands bei

Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet. Für eigenmächtig vorgenommene Veränderungen hat der Mieter keinen Ersatzanspruch.

### **§ 11 Sammel- oder Etagenheizung mit Warmwasserversorgung**

1. Der Vermieter hat die Sammelheizung vom 1. Oktober bis 30. April einschließlich und außerhalb dieser Zeit in Betrieb zu halten, wenn es die Witterung erfordert. In den Wohnräumen gilt eine Temperatur von mindestens 21 Grad Celsius für die Zeit von 6 bis 23 Uhr als vertragsgemäß. In der übrigen Zeit und für die sonstigen Räume genügt eine angemessene, der technischen Anlage entsprechende Erwärmung. Die Warmwasserversorgung erfolgt während des ganzen Tages.

Für gleichmäßige Temperatur wird keine Gewähr geleistet. Wenn keine Warmwasseruhren vorhanden sind, hat der Mieter die nach dem Verhältnis der Wohnflächen anteiligen Kosten auch dann zu zahlen, wenn er kein Wasser abnimmt. Beheizung und Warmwasserversorgung können nicht verlangt werden bei Störungen, höherer Gewalt und bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. In diesen Fällen ist der Vermieter zur Ersatzleistung nicht verpflichtet und der Mieter nicht berechtigt, Schadenersatzansprüche geltend zu machen. Der Mieter hat Störungen sofort anzuzeigen. Der Vermieter hat Störungen umgehend zu beseitigen.

2. Der Mieter ist zur Benutzung der Heizungsanlage verpflichtet. Nichtbenutzung befreit nicht von der Heizkostenverpflichtung. Die Lüftung der Räume darf nicht zur Durchkühlung führen. Die Heizkörper dürfen bei Frost nicht abgestellt werden. Das gilt auch bei Etagenheizung.

3. Zu den Kosten für die Heizung gehören: die Kosten für Brennstoffe einschließlich der Kosten für Anfuhr und Trinkgeld, die Kosten für die Bedienung einschließlich der Beiträge zur Sozialversicherung und Berufsgenossenschaft für den Heizer, weiter die Kosten für die infolge der Anfuhr notwendige Reinigung des Hauses, für die Reinigung der Heizungsanlage und des Betriebsraums einschließlich der Tankreinigung, die Kosten für die Tankversicherung, für den Betriebsstrom, für die Wartung und technische Überwachung der Anlage mit regelmäßiger Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, der Tankschutzmittel, der Ölschadenversicherung, die Kosten für die gesetzlich vorgeschriebenen Überprüfungen und die Kosten für das Verwenden von Wärmemessern, für das Ablesen und für das Abrechnen.

4. Der Vermieter hat das Recht, statt der monatlichen Vorschüsse auf die Heizkosten unter Vorlage der Rechnung für den Brennstoff vom Mieter die Zahlung des Teilbetrags der Rechnung anzufordern, der seinem Anteil an der letzten Heizkostenabrechnung entspricht. Dieses Wahlrecht muss vom Vermieter noch vor Beginn der Heizkostenperiode schriftlich ausgeübt werden. Die Zahlung des Anteils an den Brennstoffkosten kann der Vermieter jeweils binnen 1 Woche nach Anlieferung verlangen.

Bleibt der Vermieter bei dem monatlichen Vorschuss, soll dieser mindestens 1/12 von den für die vorausgegangene Heizperiode abgerechneten Kosten des Mieters betragen.

Im Falle einer erheblichen Erhöhung oder Senkung der Brennstoffpreise sind die Vorschüsse vom Vermieter neu festzusetzen.

5. Betreibt der Mieter die Heizung und Warmwasserversorgung selbst (z.B. Etagenheizung, Einzelgeräte, Einfamilienhaus), so ist er verpflichtet, diese ordnungsgemäß in Betrieb zu halten, zu reinigen und warten zu lassen und alle dabei anfallenden Kosten gemäß Ziffer 3 zu tragen. Die Wartung ist jährlich am Ende der Heizperiode vorzunehmen und dem Vermieter unaufgefordert nachzuweisen. Die vorstehende Bestimmung gilt auch für einzelne Heizgeräte, z.B. Gas-, Öl-, Elektroöfen usw.

Die kalenderjährliche Kostenlast des Mieters wird für diese Fälle auf 400 € begrenzt, darf jedoch 6 % der jeweils geschuldeten Jahresnettomiete nicht übersteigen.

6. Der Mieter ist verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters mit einer Fachfirma einen jährlichen Wartungsvertrag abzuschließen und die Beauftragung nachzuweisen. Der Vermieter trifft die Auswahl der Firma, sofern der Mieter keine preisgünstigere Firma bei gleichem Leistungsumfang nachweist.

7. Endet das Mietverhältnis während des laufenden Abrechnungszeitraums, findet eine Zwischenabrechnung nicht statt. Vom Mieter verursachte Kosten einer Zwischenablesung trägt dieser allein. Der Vermieter ist zur Zwischenablesung der Wärmemessgeräte nicht verpflichtet und kann die Heizkosten nach Ablauf des Abrechnungszeitraums zwischen dem Mieter und dem nachfolgenden Mieter der Räume nach statistischen Gesichtspunkten (z.B. der sogenannten Gradtageszahlentabelle) verteilen. Gleiches gilt für die Warmwasserversorgung.

## § 12 Schönheitsreparaturen

Da in der Miete keine Kosten für Schönheitsreparaturen einkalkuliert sind, hat der Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses die Schönheitsreparaturen auf seine Kosten auszuführen.

Es gehören zu den Schönheitsreparaturen: Das Entfernen alter Tapeten, Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken innerhalb der Wohnung, das Streichen der Heizkörper und Heizrohre sowie anderer Versorgungsleitungen, der Innentüren, der Fenster (auch Doppelfenster und Vorfenster von innen) und Außentüren von innen sowie der übrigen Holzteile.

2. Diese Schönheitsreparaturen hat der Mieter ohne besondere Aufforderung regelmäßig während der Mietzeit auszuführen.

Diese Verpflichtung besteht im Allgemeinen nach Ablauf folgender Zeitabstände — Regel-Renovierungsfristen:

|   |               |
|---|---------------|
| in Küche, Bad bzw. Dusche                           | alle 3 Jahre  |
| in Wohn- u. Schlafräumen, Fluren, Dielen, Toiletten | alle 5 Jahre  |
| in allen anderen Nebenräumen                        | alle 7 Jahre  |
| bei Heizkörpern, Heizrohren, Türen, Fenstern        | alle 7 Jahre. |

Weist der Mieter nach, dass die fälligen Schönheitsreparaturen trotz Ablauf der vorgenannten Fristen objektiv noch nicht erforderlich sind, so verlängern sich die Regel-Renovierungsfristen bis zur Erforderlichkeit.

3. Die Arbeiten müssen in fachmännischer Qualitätsarbeit — handwerksgerecht — ausgeführt werden. Das Holzwerk darf nur weiß oder cremefarbig gestrichen werden, Naturholz nur transparent oder lasiert. Heizkörper und Heizrohre sind weiß zustreichen. Der Anstrich an Decken und Wänden hat in Weiß oder in einem anderen neutralen Farbton zu erfolgen. Die Verwendung anderer Farben bedarf der Genehmigung des Vermieters, ebenso die Anbringung besonderer Wanddekorationen und schwerer Tapeten.

4. Hat der Mieter eine nicht renovierte Wohnung übernommen und sich vertraglich zur Durchführung einer Anfangsrenovierung verpflichtet, so verlängern sich die in Ziffer 2 genannten normalerweise einzuhaltenden Regel-Renovierungsfristen einmalig von 3 auf 6 bzw. von 5 auf 10 Jahre sowie von 7 auf 14 Jahre, sofern der Mieter die Anfangsrenovierung auch tatsächlich entsprechend der vertraglichen Vereinbarung handwerksgerecht durchgeführt hat. Werden nur Teile der Mietsache in der in Satz 1 genannten Weise vom Mieter übernommen, so gilt die Fristenverlängerung nur für diese Teile.

5. Endet das Mietverhältnis nach Ablauf der Regel-Renovierungsfristen, so ist der Mieter verpflichtet, bei Beendigung die fälligen und erforderlichen Schönheitsreparaturen auszuführen. Dem Mieter obliegt der Beweis, dass die erforderlichen Schönheitsreparaturen fachmännisch und innerhalb der Regel-Renovierungsfristen durchgeführt worden sind.

6. Endet das Mietverhältnis vor Ablauf der Regel-Renovierungsfristen, so ist der Mieter verpflichtet, die anteiligen Kosten für die bis dahin im Allgemeinen angefallenen und erforderlichen Schönheitsreparaturen aufgrund eines Kostenvoranschlags eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachbetriebs an den Vermieter nach folgender Maßgabe zu bezahlen: Wenn die Schönheitsreparaturen seit Beginn des Mietverhältnisses oder seit einer späteren Vornahme länger zurückliegen als:

bei Küche, Bad, Dusche:

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| 6 Monate mit 20 %  | 22 Monate mit 60 % |
| 10 Monate mit 30 % | 26 Monate mit 70%  |
| 14 Monate mit 40 % | 30 Monate mit 80 % |
| 18 Monate mit 50 % | 34 Monate mit 90 % |

bei Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen, WC:

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| 6 Monate mit 10 %  |                    |
| 12 Monate mit 20 % | 36 Monate mit 60 % |
| 18 Monate mit 30 % | 42 Monate mit 70 % |

24 Monate mit 40 %    48 Monate mit 80 %  
30 Monate mit 50 %    54 Monate mit 90 %

bei allen anderen Nebenräumen, Heizkörpern, Heizrohren, Türen, Fenstern:

12 Monate mit 15 % 48 Monate mit 60 %

24 Monate mit 30 % 60 Monate mit 75 %

36 Monate mit 45 % 72 Monate mit 90 %

Weist der Mieter binnen 2 Wochen nach Zugang dieses Voranschlags durch den Voranschlag eines anderen Malerfachbetriebs für die gleichen Arbeiten einen geringeren Kostenaufwand nach, so ist dieser maßgebend, es sei denn, dass dieser Handwerker die Ausführungen der Arbeit ablehnt. Weist der Mieter nach, dass der tatsächliche Abnutzungsgrad der Mietsache geringer ist als der prozentual ermittelte, gilt dieser für die Berechnung der Abgeltung.

Der Mieter kann sich von dieser anteiligen Verpflichtung dadurch befreien, in dem er vor dem Ende des Mietverhältnisses die erforderlichen Schönheitsreparaturen in fachmännischer Qualitätsarbeit selbst durchführt. Bei durchgeführter Anfangsrenovierung durch den Mieter gemäß Ziffer 4 verdoppeln sich die vorgenannten Zeiträume einmalig.

7. Unberührt bleiben etwa weitergehende Ansprüche des Vermieters wegen Verzugsschadens. Den Anspruch auf Geldersatz hat der Vermieter auch dann, wenn die für den Mieter bei Vertragsende fällig gewordenen Schönheitsreparaturen deshalb nicht zur Durchführung kommen können, weil der Vermieter in den Mieträumen bauliche Veränderungen vornimmt und deshalb die zuvor vom Mieter ausgeführten Schönheitsreparaturen wieder zerstört würden.

8. Das Recht des Mieters, den Umfang der erforderlichen Schönheitsreparaturen im Einzelnen darzulegen, bleibt unberührt.

9. Die vorstehenden Ziffern sind nicht anwendbar, sofern und soweit die Vertragsschließenden eine andere individuelle Vereinbarung ausgehandelt und schriftlich in § 20 festgehalten haben.

### **§ 12 a Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume**

Der Mieter hat die Mietsache sowie die zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat in den Mieträumen für die Reinigung und ausreichende Lüftung und Heizung zu sorgen. Dies gilt insbesondere bei modernen Fenstern zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden (z.B. Schimmelbildung). Beim Aufstellen von Möbeln an den Außenwänden ist ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten. Die Reinigung des Treppenhauses und der zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume und Anlagen obliegt ihm nach Maßgabe der Hausordnung, die Bestandteil des Mietvertrags ist.

2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch ihn, seine Familienmitglieder, Hausgehilfen, Untermieter, Besucher sowie die von ihm beauftragten Handwerker usw. schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit Wasser-, Gas- oder elektrischen Licht- und Kraftleitungen, mit der Klosett- oder Heizungsanlage, durch das Offenstehenlassen von Türen und Fenstern oder durch das Versäumen einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.), durch Pfennigabsätze, Stöckelschuhe, Stockspitzen oder sonstige spitze Gegenstände entstehen. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass der einzelne Schaden nur auf den vertragsgemäßen Gebrauch zurückzuführen, also von ihm nicht zu vertreten ist.

3. Der Mieter verpflichtet sich, im Einzelfall kleine Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten innerhalb der Wohnräume bis zu einem Betrag von 100 € zu tragen und dem Vermieter die angefallenen Kosten zu erstatten, ohne dass es auf sein Verschulden ankommt. Diese Verpflichtung beschränkt sich auf die Teile der Mietsache, die dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Dies sind insbesondere die Installationsgegenstände für Elektrizität, Gas und Wasser, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Verschlussvorrichtungen von Rollläden und Fensterläden. Die Kosten, die der Mieter für solche Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten aufzuwenden hat, sind für jedes Vertragsjahr begrenzt auf 400 €, dürfen jedoch 6 % der jeweils geschuldeten Jahresnettomiete nicht übersteigen.

4. Jeden in den Mieträumen entstehenden Schaden hat der Mieter, soweit er nicht selbst zu dessen Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig. Soweit der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige keine Abhilfe schaffen konnte, ist der Mieter weder zur Minderung noch zur

Geltendmachung von Schadenersatz wegen Nichterfüllung berechtigt noch besteht ein Recht des Mieters zur fristlosen Kündigung gemäß § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB.

Nimmt der Mieter selbst Instandsetzungen vor, ohne den Vermieter zuvor zur Abhilfe innerhalb einer angemessenen Frist aufgefordert zu haben, so steht ihm kein Ersatzanspruch für seine Aufwendungen zu.

5. Der Mieter hat sich für Schäden zu versichern, die durch das Aufstellen oder den Betrieb von Wasch- oder Geschirrspülmaschinen, Ölöfen oder Öltanks sowie sonstiger gefahrträchtiger Anlagen entstehen können. Unterlässt er dies, haftet er im Einzelfall auch ohne Vorliegen eines Verschuldens für solche Schäden.

6. Die Reinigung der Fenster von außen obliegt dem Mieter.

### **§ 12 b Gewährleistung des Vermieters**

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

2. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Mietvertragsabschluss vorhandene Sachmängel ist ausgeschlossen. § 536 a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung. Für andere Mängel der Mietsache, die bereits beim Abschluss des Vertrags vorhanden sind, haftet der Vermieter nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

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

4. Sofern es sich um Schäden oder Mängel handelt, gegen die sich der Mieter weder durch eigene Vorsichtsmaßnahmen noch durch Abschluss einer entsprechenden Versicherung schützen kann, gelten die Ziffern 1 und 3 nicht.

### **§ 13 Gemeinschaftsantenne, Breitbandkabel, Parabolantenne**

*1. Eine Gemeinschaftsantenne / Satellitenanlage ist vorhanden, ein Breitbandkabelnetz nicht:*

Der Mieter verpflichtet sich, falls er zum Betrieb eines Rundfunks- oder Fernsehgerätes eine Außenantenne benötigt, die vorhandene Gemeinschaftsantenne zu benutzen.

Der Mieter trägt unabhängig davon, ob er ein Rundfunk- oder Fernsehgerät betreibt, die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage. Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann oder des Nutzungsentgelts für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörenden Antennenanlage.

*2. Ein Breitbandkabelnetzanschluss ist vorhanden:*

Der Mieter verpflichtet sich, sofern er zum Betrieb eines Rundfunk- oder Fernsehgerätes eine Verstärkeranlage (Antenne oder Ähnliches) benötigt, nur den zur Verfügung gestellten Breitbandanschluss zu benutzen. Er trägt die Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage entsprechend Ziffer 1 Satz 2. Hierzu gehören die Kosten entsprechend Ziffer 1 sowie die laufenden Gebühren für Breitbandanschlüsse.

*3. Eine Gemeinschaftsantenne / Satellitenanlage und ein Breitbandkabelanschluss ist nicht vorhanden:*

Der Mieter ist nach vorheriger Zustimmung des Vermieters berechtigt, eine Außenantenne fachgemäß anbringen zu lassen, Er hat zuvor dem Vermieter einen Plan der Außenanlage vorzulegen. Die Anlage hat den VDE-Bestimmungen für Außenantennen zu entsprechen und darf nicht zu einer Verunstaltung des Grundstücks führen. Der Mieter ist verpflichtet, die Anlage in ordnungsgemäßem Zustand zu halten. Er haftet für alle durch Antennenanlagen dieser Art von ihm schuldhaft verursachten Schäden. Der Mieter hat unverzüglich eine Haftpflichtversicherung abzuschließen und dem Vermieter auf dessen Verlangen Sicherheit zu leisten für die voraussichtlichen Kosten der Wiederentfernung der Anlage. Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter die Antennenanlage auf seine Kosten entfernt und den alten Zustand wiederherstellt.

Ein etwaiger Anspruch des Vermieters gegenüber dem Mieter auf Duldung der Errichtung einer Gemeinschaftsantenne/Satellitenanlage oder eines Breitbandkabelanschlusses bleibt hiervon

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

#### 4. Weitere Empfangsanlagen:

Unberührt ist das Recht des Mieters, die in das an den Grundsatz von Treu und Glauben gebundene Ermessen des Vermieters gestellte Zustimmung zur Errichtung weiterer Empfangsmöglichkeiten zu verlangen.

#### 5. Empfangsgarantie:

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die dem Mieter bei Vertragsbeginn zur Verfügung stehenden Fernseh und Hörfunkprogramme geändert, eingeschränkt oder gänzlich wegfallen können. Sie sind sich weiterhin darüber einig, dass der Mieter urheberrechtliche Gebühren bezüglich dieser Programme zu tragen hat.

### **§ 14 Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

Dem Vermieter oder seinem Beauftragten steht in angemessenen Abständen oder aus besonderem Anlass die Besichtigung der Mieträume nach vorheriger Anmeldung zu verkehrsüblicher Tageszeit an Werktagen frei.

2. Im Falle der Kündigung und Weitervermietung oder bei beabsichtigtem Verkauf des Grundstücks bzw. der Eigentumswohnung hat der Mieter die Besichtigung an Werktagen in der Zeit von 9 bis 20 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 10 bis 12 Uhr zu gestatten. Bei Durchführung von Arbeiten besteht diese Verpflichtung während der Arbeitszeit der betreffenden Handwerker, in Fällen dringender Gefahr zu jeder Tages- und Nachtzeit.

3. Bei mehrtägiger Abwesenheit des Mieters sind die Schlüssel unter schriftlicher Benachrichtigung des Vermieters leicht erreichbar zur Verfügung zu halten. Andernfalls darf der Vermieter in dringenden Fällen die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen lassen.

### **§ 15 Beendigung des Mietverhältnisses**

Die Mieträume sind bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter in einwandfrei gereinigtem Zustand einschließlich der Fenster und Teppichböden sowie frei von Untermietern mit sämtlichen, auch den von ihm selbst beschafften Schlüsseln zu rückzugeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen, reinigen und neue Schlösser anbringen lassen. Ofen und vom Mieter selbst betriebene Heizanlagen müssen bei Auszug innen und außen gereinigt sein.

2. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der gesetzlichen oder vereinbarten Vertragszeit für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeit lang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung entfällt, wenn der Vermieter sich nicht genügend um einen Ersatzmieter bemüht oder einen ihm zumutbaren Ersatzmieter abgelehnt hat.

3. Bei Auszug vor Ablauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter einen Wohnungsschlüssel für die Vorbereitung der künftigen Nutzung/Vermietung zur Verfügung zu stellen. Die Beheizungs- und Hausordnungspflicht des Mieters besteht bis zum Ablauf der Vertragszeit weiter. Der Mieter haftet für alle Schäden, die auf Grund des vorzeitigen Auszugs entstehen.

4. Holt der Mieter bei der Räumung zurückgelassene Gegenstände nicht spätestens innerhalb von 4 Wochen nach dem Auszug oder aber trotz schriftlicher Aufforderung mit Fristsetzung nicht ab, ist der Vermieter berechtigt, diese ohne weitere Benachrichtigung durch den Gerichtsvollzieher oder eine andere zur öffentlichen Versteigerung befugte Person verwerten zu lassen. Bescheinigt die zur Versteigerung befugte Person, dass der Wert der Gegenstände die voraussichtlichen Kosten nicht deckt, ist der Vermieter befugt, frei darüber zu verfügen. Ein etwaiger Erlös ist nach Abzug der Kosten an den Mieter auszuzahlen. Hierzu ermächtigt der Mieter den Vermieter überdies schon im Voraus.

5. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Der Vermieter kann aber verlangen, dass die Sachen gegen eine angemessene Entschädigung in den Räumen zurückgelassen werden, wenn der Mieter kein berechtigtes Interesse daran hat, sie mitzunehmen. Um dem Vermieter sein Übernahmerecht zu sichern, hat der Mieter ihn rechtzeitig — mindestens 1 Monat vor der Wegnahme — von seiner Absicht, die Sachen wegzunehmen, zu benachrichtigen. Nimmt der Mieter die Einrichtungen mit, hat er den früheren Zustand wiederherzustellen. Neutapezierungen,

Plättelungen und Ähnliches stellen keine Einrichtungen dar und geben dem Mieter deshalb weder ein Wegnahmerecht noch begründen sie einen Anspruch des Mieters auf Erstattung seiner Aufwendungen. Es sei denn, dass etwas anderes schriftlich vereinbart ist.

6. Der Mieter haftet für Schäden, die dem Vermieter durch den verspäteten Auszug des Mieters oder dessen Untermieters entstehen und hat auch von der Beendigung des Mietverhältnisses an eine Nutzungsvergütung in Höhe der bei Neuvermietung erzielbaren Miete zu zahlen. Dies vorbehaltlich der Vorschriften der § 546 a, 571 BGB.

7. Wird die Wohnung vom Mieter über den Kündigungstermin bzw. Ablauf der Mietzeit, über einen in einem Mietaufhebungsvertrag vereinbarten Termin oder einer gewährten Räumungsfrist hinaus weiterhin bewohnt bzw. nicht zurückgegeben, so tritt keine Verlängerung des Mietverhältnisses ein. Die Vorschrift des § 545 BGB findet keine Anwendung. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses bedarf einer ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

8. Erfolgt die Rückgabe der Mieträume nicht auf Ende eines Monats, ist die Miete gleichwohl für den ganzen Monat zu zahlen.

9. Vermieter und Mieter sind verpflichtet, auf Verlangen des jeweils anderen Teils an der Erstellung eines Rückgabeprotokolls mitzuwirken.

### **§ 16 Personenmehrheiten, Willenserklärungen und Vollmacht**

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

2. Zieht einer von mehreren Mietern vorzeitig aus, so bleibt er nach wie vor Vertragspartner des Vermieters. Er haftet weiter für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag bis zu dessen Beendigung und Rückgabe der Mietsache, so lange der Vermieter ihn nicht schriftlich aus der Haftung und aus dem Mietvertrag entlässt.

3. Willenserklärungen müssen bei einer Mehrheit von Vermietern oder Mietern von oder gegenüber allen Vertragsparteien abgegeben werden. Die einzelnen Vertragspartner bevollmächtigen sich jedoch hiermit unter Vorbehalt des schriftlichen Widerrufs jeweils gegenüber dem anderen Vertragsteil bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt insbesondere für die Entgegennahme einer Kündigung, die Geltendmachung der Erhöhung der Miete und der Nebenkosten sowie einer Vereinbarung hierüber, nicht jedoch für den Ausspruch von Kündigungen und für den Abschluss von Mietaufhebungsverträgen.

4. Jeder Mieter muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Familienangehörigen oder eines berechtigten Benutzers der Mietsache, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadenersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

### **§ 17 Kautio**

1. Der Mieter hat für die Erfüllung seiner Verpflichtungen eine Kautio zu zahlen. Diese beträgt € **500,00**

2. Der Vermieter hat diese Gelder von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit.

3. Die Kautio ist nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache zuzüglich der erzielten Zinsen spätestens nach Ablauf von 6 Monaten zurückzuerstatten. Es sei denn, der Vermieter hat begründete Gegenansprüche, mit denen er aufrechnen kann oder die ein Zurückbehaltungsrecht begründen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn und so lange der Vermieter Ansprüche aus Neben- und Betriebskosten noch nicht beziffern kann.

4. Während des Mietverhältnisses ist der Mieter nicht berechtigt, eine Aufrechnung mit seinem Kautionsrückzahlungsanspruch gegenüber den Mietansprüchen des Vermieters vorzunehmen.

5. Während des Mietverhältnisses ist der Vermieter zur Inanspruchnahme der Mietsicherheit berechtigt, sofern er Forderungen gegenüber dem Mieter hat. Soweit dadurch die Mietsicherheit vorzeitig aufgebraucht ist, ist der Mieter zur umgehenden Auffüllung verpflichtet.

6. Hat der Vermieter den Wohnraum nach vom Mieter geleisteter Mietsicherheit veräußert und dem Erwerber die Mietsicherheit übergeben, so ist der Vermieter ab diesem Zeitpunkt nicht mehr zur Rückgabe der Mietsicherheit an den Mieter verpflichtet.

### **§ 17 a Wohnungsschlüssel, Schlüsseleratz, Schließanlage**

1. Der Vermieter ist berechtigt, einen Wohnungsschlüssel in seinem Besitz zu behalten bzw. vom Mieter herauszuverlangen. Er verpflichtet sich, hiervon **nur in Notfällen** und **bei Vorliegen einer Gefahrenlage** Gebrauch zu machen.

2. Weitere als die im Übergabeprotokoll aufgeführten Schlüssel dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters beschafft werden und sind diesem bei Auszug in jedem Fall zurückzugeben, wobei der Mieter nur dann einen Anspruch auf Kostenerstattung hat, wenn der Vermieter der Beschaffung weiterer Schlüssel unter Kostenübernahme zugestimmt hat. Bei Verlust von Schlüsseln hat der Mieter dem Vermieter die Kosten für den Ersatz der Schlüssel und gegebenenfalls des Schlosses zu erstatten, sofern der Mieter fahrlässig gehandelt hat.

3. Sofern das Haus über eine Zentralschließanlage verfügt, bei welcher mit einem Schlüssel neben dem Schloss der Wohnungseingangstür auch das der Haustür und weiterer Türen geöffnet werden können, wird der Mieter darauf hingewiesen, dass bei Verlust eines der überlassenen Schlüssel daher alle entsprechenden Schlösser ausgetauscht oder — sofern technisch machbar — geändert werden müssen. Weiterhin müssen dann alle Schlüssel im Haus erneuert werden. Der Mieter wird ausdrücklich auf das hierin liegende hohe finanzielle Risiko hingewiesen. Bei fahrlässigem Verlust solcher Schlüssel hat der Mieter dem Vermieter die dadurch entstehenden gesamten Erneuerungs- bzw. Änderungskosten zu erstatten, es sei denn, dass eine missbräuchliche Verwendung des verloren gegangenen Schlüssels nicht zu befürchten ist. Letzteres hat der Mieter zu beweisen.

### **§ 18 Sonstige Vereinbarungen, Eigentumswohnung, Hausordnung**

1. Sofern es sich bei den vermieteten Räumen um eine Eigentumswohnung handelt, unterwirft sich der Mieter der in der Teilungserklärung niedergelegten, diesem Vertrag als Anlage beigefügten Benutzungsordnung und der von der Wohnungseigentümergeinschaft beschlossenen Hausordnung. Diese Regelungen haben Vorrang vor den in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen, sofern diese abweichen.

2. Mehrheitsbeschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft — auch solche, die nach Abschluss des Mietvertrags ergehen — sind für den Mieter verbindlich und bewirken eine entsprechende Änderung oder Ergänzung des Mietverhältnisses. Sie sind dem Mieter jeweils bekannt zu machen.

3. Die Einzeljahresabrechnung des Verwalters gegenüber dem Vermieter ist auch für den Mieter in Bezug auf die Betriebskostenabrechnung verbindlich, soweit sie die nach § 5 umlegbaren Betriebskosten betrifft und die Verwalterabrechnung nicht offenbar unrichtig ist. Der Vermieter ermächtigt hiermit den Mieter zur Einsichtnahme in die der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegenden Rechnungsbelege beim Verwalter.

4. Die als Anlage beigefügte Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrags. Auf die Verpflichtung zur Beteiligung an den durch die Hausordnung festgelegten allgemeinen Verpflichtungen (Hausreinigung, Gehwegreinigung und Ähnliches) wird besonders hingewiesen. Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung abzuändern oder zu ergänzen. Erfüllungsort ist der Ort, an dem sich die vermieteten Räume befinden.

### **§ 18 a Verhinderung des Mieters**

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

### **§ 19 Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrags, Textform**

1. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags müssen schriftlich erfolgen. Mündliche Vereinbarungen über die Aufhebung der Schriftform sind nichtig. Soweit Änderungen oder Zusätze dem Formulartext widersprechen, gelten diese anstelle des Formulartextes. Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrags wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

2. Alle Erklärungen nach diesem Vertrag können, soweit gesetzlich zulässig, auch in Textform (§ 126 b BGB) abgegeben werden.

3. Sollte die Schriftform gem. § 550 BGB nicht gewahrt sein, verpflichten sich die Mietvertragsparteien, an einer Heilung dieses Formmangels mitzuwirken.



**Aufstellung der Neben- und Betriebskosten (Betriebskostenkatalog) gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV v. 25.11.2003, BGBl. I, S. 2346)**

Betriebskosten sind nachstehende Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbauerecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte. Die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

Zu den Betriebskosten gehören nicht die Verwaltungskosten sowie die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (1 Abs. 2 BetrKV).

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

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer.

**2. Die Kosten der Wasserversorgung**

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

**3. Die Kosten der Entwässerung**

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

**4. Die Kosten**

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschl. Abgasanlage. Hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten für das Bedienen, Überwachen und Pflegen der Anlage, das regelmäßige Prüfen ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschl. dem Einstellen durch eine Fachkraft, das Reinigen der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten für Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten für das Anmieten oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten für das Verwenden einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschl. der Kosten für das Eichen sowie das Berechnen und die Aufteilung;

oder

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

oder

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

oder

d) für das Reinigen und Warten von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten. Hierzu gehören die Kosten für das Beseitigen von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten für das regelmäßige Prüfen der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

**5. Die Kosten**

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

oder

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

oder

c) für das Reinigen und Warten von Warmwassergeräten. Hierzu gehören die Kosten für das Beseitigen von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Inneren der Geräte sowie die Kosten für das regelmäßige Prüfen der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft.

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

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

oder

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

oder

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

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

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

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

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

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

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

#### **10. Die Kosten der Gartenpflege**

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

#### **11. Die Kosten der Beleuchtung**

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

#### **12. Die Kosten der Schornsteinreinigung**

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

#### **13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung**

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

#### **14. Die Kosten für den Hauswart**

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft. Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden.

#### **15. Die Kosten**

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

oder

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

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

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

#### **17. Sonstige Betriebskosten**

Hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind. Dies sind insbesondere die Kosten für die Überprüfung von Blitzableiteranlagen, Inspektion und Wartung von Brandmeldeanlagen, die Kosten für Brandschutzmaßnahmen und für das Reinigen der Dachrinnen sowie die Kosten für die Dachrinnenheizung, die Kosten für die Wartung von Feuerlöschgeräten sowie die Überprüfung von Elektroanlagen, die Reinigungskosten für Lichtschächte, die Wartungskosten einer Lüftungsanlage und einer Rauchabzugsanlage, die Kosten für die Wartung von Pumpen und der Prüfung und Reinigung einer Rückstausicherung, die Strom- und Reinigungskosten der Tiefgarage.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

(Mieter/in)

## Haus-, Wohn- und Garagenordnung

### a) Verpflichtung zur Hausgemeinschaft

Die vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrags setzt voraus, dass von allen Hausbewohnern weitgehend Rücksichtnahme geübt und das den Mietern im Rahmen des Vertrags zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß behandelt wird.

### b) Schutz vor Lärm

Unbedingte Ruhe ist im Interesse aller Mieter von 13 bis 15 Uhr und von 22 bis 8 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen bis 9 Uhr einzuhalten. In den Ruhezeiten ist Musizieren untersagt. Fernseh-, Radio- und Tonbandgeräte, CD-Spieler usw. sind stets auf Zimmerlautstärke zu beschränken. Die Benutzung dieser Geräte im Freien (Balkon, Garten usw.) darf andere Hausbewohner und Nachbarn nicht stören.

### c) Hausschlüssel

Der Hausschlüssel darf hausfremden Personen nicht dauernd überlassen werden. Bei längerer Abwesenheit sind die Schlüssel dem Vermieter zur Verfügung zu stellen oder bei einer Person des Vertrauens in der Nachbarschaft zu hinterlegen. Name und Anschrift der Vertrauensperson sind dem Vermieter zu benennen.

### d) Hausreinigung

Haus und Grundstück sind rein zu halten. Verunreinigungen sind von dem verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen. Das Reinigen der Treppen und Treppenhausfenster haben die Mieter auszuführen. Wohnen mehrere Mieter auf einem Stockwerk, so hat die Reinigung im Wechsel wochenweise zu erfolgen. Gleichfalls sind die Mieter verpflichtet, die Reinigung der Hausflure, des Speichers, des Kellers und der dazugehörenden Treppen und Zugänge auszuführen.

### e) Gehwegreinigung, Streupflicht, Schutz vor Frost und Unwetter

In der vom Vermieter zu bestimmenden Reihenfolge hat der Mieter die Straßengehwege zu reinigen, im Winter von Schnee zu räumen und bei Schnee- und Eisglätte zu bestreuen. Hierbei sind die örtlichen polizeilichen Vorschriften einzuhalten. Das Gleiche gilt für den Zugang zum Haus, zur Garage und für den Hof. Kehrgeräte und Streugut hat der Mieter auf seine Kosten zu stellen. Sämtliche Fenster — auch Dach-, Gang- und Kellerfenster — sind bei Unwetter sofort zu schließen. Gleiches gilt bei Frostgefahr für alle Fenster. Diese dürfen nur zum Lüften geöffnet werden. Bei starkem Frost müssen die entsprechenden Räume so beheizt werden, dass die Wasserleitungen nicht einfrieren. Die Hof- und Gartenleitung ist abzustellen und leer laufen zu lassen.

### f) Gemeinschaftsräume und -anlagen

In den zu gemeinschaftlichem Gebrauch bestimmten Räumen und Anlagen dürfen Gegenstände aller Art, insbesondere Fahrräder, Mopeds, Motorräder und sonstige Fahrzeuge nicht abgestellt werden. Dasselbe gilt für das Abstellen von Fahrzeugen und anderen Gegenständen außerhalb des Hauses auf dem Grundstück.

### g) Abfallbeseitigung

Für die Beseitigung von Abfällen sind ausschließlich Mülleimer entsprechend der örtlichen Regelung zu verwenden.

Sofern Müllbehälter (z.B. grüne Tonnen) von mehreren Mietern gemeinsam genutzt werden, sind diese verpflichtet, im

Wechsel die Müllbehälter zur Müllabfuhr bereitzustellen und anschließend an den Stellplatz zurückzubringen.

### h) Treppenhausbeleuchtung

Der Mieter hat Schäden an der Treppenhausbeleuchtung umgehend dem Vermieter zu melden. Die Haustür ist von 22 Uhr bis 7 Uhr verschlossen zu halten.

### i) Waschen und Trocknen

Das Waschen und Trocknen von Wäsche hat in der Waschküche bzw. dem Trockenspeicher zu erfolgen, sofern diese Räume vorhanden sind.

### j) Ausklopfen von Teppichen und Polstermöbeln

Das Ausklopfen von Teppichen, Decken, Polstermöbeln usw. darf nur an dem hierfür bestimmten Platz, z.B. im Hof — keinesfalls auf dem Balkon oder vor bzw. aus den Fenstern — und nur während der behördlich erlaubten Zeiten erfolgen.

### k) Hinweis- und Verbotsschilder

Das Anbringen von Schildern bedarf der Genehmigung des Vermieters.

### l) Rundfunk- und Fernsehantennen

Außenantennen, insbesondere Fernsehantennen, dürfen nur mit vorheriger Einwilligung des Vermieters angebracht werden und nur nach Abschluss eines besonderen Antennenvertrags. Die Ausführung muss fachgerecht erfolgen. Der Mieter haftet für alle aus der Anbringung und aus dem Vorhandensein der Anlage entstehenden Schäden ohne Rücksicht auf sein Verschulden. Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, den Zustand der Anlage auf Kosten des Mieters durch einen Fachmann überprüfen zu lassen.

### m) Speicher- und Kellerraum

In Speicher- und Kellerräumen dürfen leicht entzündliche Gegenstände und Flüssigkeiten zur Vermeidung von Brandgefahr nicht aufbewahrt werden. Jeder Mieter hat das ihm zugewiesene Keller- bzw. Speicherabteil zu nutzen. Alle polizeilichen und behördlichen Vorschriften, insbesondere jene zum Feuerschutz, sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn sie in dieser Hausordnung nicht ausdrücklich erwähnt sind.

### n) Garagenordnung

Die Garagentore sind immer geschlossen zu halten. Der Mieter hat die Zufahrt zur Garage sauber und von Eis bzw. Schnee freizuhalten und im Winter bei Bedarf auch zu streuen. In der Garage ist das Benutzen von Feuer sowie das Rauchen verboten. Feuergefährliche Gegenstände, z.B. Treibstoffe, Farben und Lacke, dürfen dort nicht aufbewahrt werden. Die Garage darf auch nicht als Lager- oder Abstellraum benutzt werden. Jeder vermeidbare Lärm, insbesondere geräuschvolles Laufenlassen des Motors in der Garage, ist untersagt. Auf der Zufahrt zur Garage darf kein Fahrzeug abgestellt werden.

### o) Grillen

Das Grillen ist im Interesse der Mitbewohner auf Balkonen oder unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Flächen nicht gestattet.

### p) Folgen bei Verstößen gegen die Hausordnung, Änderungsrecht des Vermieters

Der Vermieter darf die Hausordnung zum Zweck ordnungsgemäßer Verwaltung ändern oder ergänzen.

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

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

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Mieter