

Mietvertrag - BEISPIEL

Zwischen

im folgenden: „Vermieter“

und

im folgenden: „Mieter“

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietobjekt

1. Beschreibung des Mietobjektes

Straße, Hausnummer: Am Hogenberg 7
PLZ, Ort: 88239 Wangen
Obergeschoss-Wohnung
Wohnungsgröße: ca. 98 m²

Räume: Schlafzimmer#1, Schlafzimmer#2, Bad, Gäste-WC, Küche/Wohn/Esszimmer, Flur
Mitvermietete Räume/Flächen: Kellerabteil, Garage, 2xAutostellplatz, Balkon, Gartenanteil
Mitvermietete Einrichtungsgegenstände: Einbauküche, Badausstattung, Schwedenofen
Gestattete Mitnutzung: Treppenhaus, Hauswirtschaftsraum
Mietnutzung: ausschließlich zu Wohnzwecken

Übergebene Schlüssel: 2xWohnungstüre, 2xHaustüre, 1xBriefkasten, 1xGarage, je 1xZimmertüren

Auch die Schlüssel, die der Mieter zusätzlich für sich hat 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. Die Angabe der Fläche, auch in Unterlagen und Angaben vor Vertragsschluss, dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietobjektes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich aus der Anzahl und Beschreibung der vermieteten Gebäude oder Räume. Dem Mieter ist das Objekt bekannt

3. Die Gesamtzahl der Personen, die die Wohnung bewohnen werden, beträgt ____ **Personen**. Sollte sich diese Gesamtzahl ändern, ist der Mieter verpflichtet, dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Hierbei ist Name und Anschrift der ein- bzw. ausziehenden Person anzugeben.

Sollte einer von mehreren Mietern ausziehen, führt diese Mitteilung oder der Auszug nicht zur Entlassung aus dem Mietvertrag und stellt keinen Widerruf der Bevollmächtigung nach § 14 Abs. 2 dieses Vertrags dar.

4. Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Keller nicht zur Lagerung von Gegenständen eignet, die eine trockene Aufbewahrung erfordern.

§ 2 Mietdauer

1. Vertragsart:
 - Unbefristeter Mietvertrag
 - Mietbeginn: _____
 - Mindestlaufzeit: 12 Monate

2. Für den Fall der ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses beträgt die Kündigungsfrist für den Mieter 3 Monate.
3. Die Kündigung muß schriftlich bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugehen.
4. Bei nicht rechtzeitigem Freiwerden oder nicht rechtzeitiger Bezugsfertigkeit der Räume sind Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.
5. Die Parteien schließen die Anwendung des § 545 BGB (stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses) aus. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert.

§ 3 Außerordentliches Kündigungsrecht

Für den Fall der außerordentlichen Kündigung wegen Mietrückstandes umfaßt der Mietzins auch die Betriebskostenvorauszahlungen/-pauschalen und Zuschläge.

§ 4 Mietzins

- Nettokaltmiete: ____ €/Monat
- Miete Garage & Stellplätze: ____ €/Monat
- Betriebskostenvorauszahlung: ____ €/Monat
- Miete Gesamt: ____ €/Monat
- Kautions: ____ € (einmalig zu Beginn des Mietverhältnisses)
- Einzugs-/Auszugsgebühr: ____ € (einmalig bei Einzug und Auszug)

§ 4.1 Betriebskosten

1. Folgende Betriebskosten - erläutert durch die Betriebskostenverordnung in der jeweiligen Fassung - sind in der obigen Nettomiete nicht enthalten und müssen deshalb gesondert als Betriebskosten bezahlt werden:

Nr.	Kosten für:	Verteilungsschlüssel: (z.B.nach qm-Wohnfläche, Bruchteilen oder Meßgeräten)
1	Wasser	nach Verbrauch
2	Wasser Grundgebühr	nach Wohneinheiten
3	Abwasser	nach Verbrauch
4	Gemeinschaftsstrom (z.B. Treppenhaus)	Haus Nr.9:DG:40%,OG:35%,EG:25% Haus Nr.7:DG:30%,OG:30%,EG:20%, ELW:20%
5	Müllabfuhr	nach Verbrauch
6	Grundsteuer	nach Wohnfläche
7	Schornsteinfeger	nach Wohneinheiten
8	Sach- und Haftpflichtversicherungen	nach Wohnfläche
9	Strassenreinigung	nach Wohnfläche
10	Hauswart (wenn vorhanden)	nach Wohnfläche
11	Gemeinschaftsantenne bzw. Breitbandanschluss	nach Wohneinheiten bzw. Mieter hat eigenen Vertrag
12	Gartenpflege	Mieterverantwortung gemäss Hausordnung so lange kein Hauswart angestellt ist
13	Schneebeseitigung und Streuen bei Glätteis	Mieterverantwortung gemäss Hausordnung so lange kein Hauswart angestellt ist

14	Personen- und Lastenaufzug	entfällt
15	maschinelle Wascheinrichtung	entfällt
16	Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	Mieterverantwortung gemäss Hausordnung so lange kein Hauswart angestellt ist
17	Wartungskosten für Feuerlöscher, Tank- und Lecksicherungsanlagen	nach Wohneinheiten
18	Bürgersteigreinigung	Mieterverantwortung gemäss Hausordnung so lange kein Hauswart angestellt ist
19	Heizung (siehe § 8 Ziff. 2 dieses Vertrages)	nach Verbrauch bei Zentralheizung (Haus Nr.7) bzw. direkte Mieterkosten bei einer Etagenheizung (Haus Nr.9)
20	Warmwasser (siehe § 9 dieses Vertrages)	nach Verbrauch bei Zentralheizung (Haus Nr.7) bzw. direkte Mieterkosten bei einer Etagenheizung (Haus Nr.9)
21	Sonstige Betriebskosten, dazu zählen insbesondere: - Wartung und Kontrolle der Feuerlöscher, Trockensteigleitungen, Rauchabzugsanlagen - Reinigung von Dachrinnen und Fallrohren - Wartung von Gasgeräten und Gasheizungen sowie Ölheizungen und Anodenwechsel - Die Kosten für die Lüfterwartung - Die Kosten für die Wartung der Wasserfilter - Die Kosten für die Wartung der Blitzschutzanlage - Die Kosten für die Wartung der Schließanlage - Die Kosten für die Prüfung des elektrischen Hausnetzes - Die Kosten für die Sperrmüllbeseitigung, des von Mietern verursachten Sperrmülls - Die Kosten für die Beseitigung von Eiszapfen - Die Kosten für Bewachung	nach Wohneinheiten

2. Ist in der Spalte „Verteilungsschlüssel“ ein solcher nicht eingesetzt, so gilt der Gesetzliche. Der Vermieter kann während der Mietzeit bei Vorliegen eines sachlichen Grundes zu Anfang eines neuen Berechnungszeitraumes den Verteilungsschlüssels angemessen neu bilden. Die Verteilung bzw. Neubestimmung eines Verteilerschlüssels 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. Die Parteien vereinbaren, dass sonstige durch gesetzliche Regelung zugelassene oder sonst zulässigerweise neu entstehenden Betriebskosten gemäß den gesetzlichen Bestimmungen umgelegt werden können.

5. Im sozialen Wohnungsbau gilt die jeweils gesetzlich zulässige Kostenmiete als vereinbarte Miete.

6. Der Abrechnungszeitraum für die Betriebskosten ist in der Regel ein Kalenderjahr.

7. Für den Fall, dass die Wohnung mit Öfen, Gasheizungen, Nachtspeicheröfen oder ähnlichem beheizt wird, ist der Mieter verpflichtet, in eigenem Namen einen Vertrag mit dem entsprechenden Versorger seiner Wahl abzuschließen beziehungsweise auf seine Kosten die entsprechenden Heizmittel zu beschaffen.

8. Der Mieter trägt die Betriebskosten nach §§ 1, 2 BetrKV. Zu den sonstigen Betriebskosten im Sinne der § 2 Nr. 17 BetrKV, die von den in § 2 Nr. 1-16 BetrKV benannten Betriebskosten nicht erfasst sind, gehören

- Schnee- und Eisbeseitigung, insbesondere der Beseitigung von Schneebrettern und Eiszapfen vom Dach

- Dachrinnenreinigung und -beheizung
- Wartung von Blitzschutzanlagen/Steigeleitungen
- Wartung der Be- und Entlüftungsanlagen
- Inspektion Trockenleitungen
- Wartung der Notstromaggregate
- Reinigung von Sickerschächten, Leerung und Wartung der Sickergruben
- Wartung der Kinderspielgeräte
- Spielsandaustausch
- Pflege und Überprüfung der Gründächer
- Wartung der Entrauchungsanlagen / Rauchabzugsanlagen
- Wartung der Feuerlöscher/-anlagen
- Kosten der Brandmeldeanlage und der Rauchwarnmelder (z.B. Wartung, Stromkosten, Miete)
- Kosten der Notrufanlage im Aufzug (z.B. Miete)
- Wartung der Elektroinstallationen
- Wach- und Gebäudeschutz
- Concierge
- Wartung der Gasherde / -thermen
- Wartung der Springbrunnen
- Reinigung der Feuerstätten
- Wartung der Gasleitungen
- Müllmanagement
- Kosten der Trinkwasserverordnung (Jährliche Prüfung der Anlage)
- Kosten von Schwimmbad und Sauna
- Kosten der Prüfung elektrischer Anlagen (DIN VDE 0100-600 und DIN VDE 0105-100), sog. E-Check

9. Die entstehenden Betriebskosten können auf den Mieter unabhängig von der Lage seiner Wohnung im Gebäude umgelegt werden. Der Vermieter ist berechtigt, eine Änderung des Abrechnungszeitraums vorzunehmen, sofern ein sachlicher Grund für die Änderung des Abrechnungszeitraums vorliegt.

§ 5 Staffelmietvereinbarung

Die in § 4. vereinbarte Nettokaltmiete und Miete für Garage & Stellplätze erhöht sich frühestens nach Ablauf eines Jahres gemäß den nachfolgenden Staffeln:

Nettomiete = Nettokaltmiete + Miete für Garage & Stellplätze:

- vom ____ bis zum ____ beträgt die Nettomiete ____ €.
- vom ____ bis zum ____ beträgt die Nettomiete ____ €.
- vom ____ bis zum ____ beträgt die Nettomiete ____ €.
- vom ____ bis zum ____ beträgt die Nettomiete ____ €.
- vom ____ bis zum ____ beträgt die Nettomiete ____ €.
- vom ____ bis zum ____ beträgt die Nettomiete ____ €.
- vom ____ bis zum ____ beträgt die Nettomiete ____ €.
- vom ____ bis zum ____ beträgt die Nettomiete ____ €.

Während der Laufzeit dieser Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559b BGB ausgeschlossen.

§ 6 Zahlung des Mietzinses

1. Der Mietzins ist **spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats** an den Vermieter **per Dauerauftrag** kostenfrei zu überweisen.

- Die Betriebskostenvorauszahlung ist zugleich mit dem Mietzins zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.
- Die Zahlungen sind auf das Konto von ____:
IBAN: ____
BIC: ____
bei der Bank ____ zu leisten

2. Der Vermieter verrechnet vom Mieter ohne Zweckbestimmung geleistete Zahlungen in der nachstehenden Reihenfolge: Prozess- und Verzugskosten, Kautions-, Neben- und Betriebskosten, Mietrückstand, laufende Miete.

3. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses 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.

4. Im Falle des Zahlungsverzuges ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweils geltenden Basiszinssatz sowie den Ersatz etwaiger weiterer Schäden zu verlangen. Der Mieter hat für jede Mahnung wegen verspäteter Zahlung des Mietzinses pauschalierte Mahnkosten von jeweils 2,50 EURO zu zahlen. Dem Vermieter bleibt die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens unbenommen. Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, ein Schaden sei überhaupt nicht oder wesentlich niedriger als die Pauschale entstanden.

5. Der Mieter kann nur mit Forderungen aus dem Mietverhältnis aufrechnen, wenn sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Dies gilt nicht für Mietzinsminderungen, die wegen der Vorfälligkeit des Mietzinses im laufenden Monat entstanden sind. Diese Rückforderungsbeträge eines eventuell zu viel bezahlten Mietzinses für den laufenden Monat können vom Mieter in den Folgemonaten zur Aufrechnung gebracht werden.

§ 6.1 Mietsicherheit (Kautions)

1. Der Mieter stellt dem Vermieter eine Mietsicherheit (Kautions) in Höhe von dem Betrag wie definiert in §4 zur Verfügung.

2. Hierzu wird der Mieter nach Erhalt der Mietsicherheit den Kautionsbetrag auf das Konto:

- Konto für Mietkautions von ____:
IBAN: ____

BIC: _____
bei der Bank _____

überweisen.

3. Die erste Rate ist spätestens bei Beginn des Mietverhältnisses zu leisten. Der Nachweis ist bei Übergabe der Wohnung vorzulegen.

4. Die Parteien vereinbaren ausdrücklich, dass die Mietsicherheit alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietverhältnis, insbesondere auch etwaige Erstattungsansprüche von Rechtsverfolgungskosten und Zinsen aus derartigen Ansprüchen sichern soll.

5. Der Vermieter ist berechtigt, auch im ungekündigten Mietverhältnis die Kautions auf rechtskräftig festgestellte oder unbestrittene Forderungen zu verrechnen. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, die Kautions unverzüglich wieder aufzufüllen. Der Wiederauffüllungsanspruch wird fällig, sobald der Vermieter den Mieter zur Zahlung auffordert.

6. 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.

§ 7 Aufrechnung, Zurückbehaltung

Aufrechnung und Zurückbehaltung wegen Ansprüchen aus einem anderen Schuldverhältnis sind ausgeschlossen, es sei denn, es handele sich um unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen. Ersatzansprüche des Mieters nach § 536a BGB sind ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.

§ 8 Sammelheizung

1. Während der Heizperiode sind die beheizten Räume in der Zeit von 6.00 bis 23.00 Uhr mit einer Temperatur von mindestens 20 Grad 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 einen 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 Lieferung von Fernwärme gehören die Kosten der Wärmelieferung (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis) und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen wie oben.

3. Sind in Gemeinschaftsräumen (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.

§ 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 Lieferung von Fernwarmwasser gehören die Kosten für Lieferung des Warmwassers (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis) und die Kosten des Betriebes der zugehörigen Hausanlage entsprechend § 8 Ziffer 2.

§ 10 Fahrstuhlbenutzung

entfällt

§ 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 Gemeinschaftsantenne/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.

Ist eine Gemeinschaftsantenne installiert hat der Mieter keinen Anspruch auf eine bestimmte Anzahl von Kanälen; der Mieter garantiert jedoch die Mindestanzahl von 4 Fernsehkanälen.

§ 13 Tierhaltung

1. Kleintiere, wie Vögel, Zierfische, Hamster, Schildkröten und vergleichbare Tiere, aber auch Katzen darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters im haushaltsüblichen Umfang halten, soweit nach Anzahl, Art und Unterbringung der Tiere eine Belästigung von Hausbewohnern und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache nicht zu erwarten sind. Jede andere Tierhaltung, insbesondere die Haltung von Hunden, bedarf der Genehmigung des Vermieters. Diese Genehmigung kann aus wichtigem Grund versagt bzw. widerrufen werden.

2. Das Halten von Hunden ist untersagt.

§ 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 3 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses folgende Arbeiten an den Mieträumen vornehmen zu lassen:

- keine

2. Der **Mieter** verpflichtet sich, vor seinem Einzug folgende Arbeiten auf seine Kosten an den Mieträumen vornehmen zu lassen:

- keine

3. Folgende Mängel wurden bei der Wohnungsübergabe festgestellt:

- keine

Sollte bei der Wohnungsübergabe ein Übergabeprotokoll erstellt werden, dann gelten die Inhalte vom Protokoll.

4. Folgende Einrichtungen sind Eigentum des Vermieters:

- Einbauküche
- Schwedenofen
- Badausstattung
- Gemeinschaftsrasenmäher
- Gemeinschaftsschneeschaufel
- Gemeinschaftsschneefräse

Es besteht kein Anspruch auf die folgenden Geräte, die nur als Kulanz vom Vermieter bereitgestellt werden:

- Gemeinschaftsrasenmäher
- Gemeinschaftsschneeschaufel
- Gemeinschaftsschneefräse

§ 16 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

§ 16.1 Schönheitsreparaturen

1. Der Vermieter übernimmt keine Schönheitsreparaturen.
2. Die Schönheitsreparaturen werden vom Mieter auf seine Kosten getragen.
3. Der Mieter übernimmt die Wohnung in renoviertem Zustand

§ 16.2 Pflege der Mieträume

1. Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
2. Der Mieter hat die Mietsache und die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich und sachgemäß zu behandeln, sie frostfrei, trocken und frei von Ungeziefer zu halten. Er hat insbesondere für ordnungsgemäße Reinigung, Lüftung und Beheizung zu sorgen. Insoweit wird auf das beigegefügte Merkblatt zum Heizen und Lüften verwiesen. Für Beschädigungen der Mietsache und des Gebäudes sowie der dazugehörigen Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm, von Angehörigen seines Haushaltes, seinen Untermietern, Besuchern, Verwandten, Angestellten oder von ihm bestellten Handwerkern usw. verursacht werden.
3. Die Kosten für kleine Instandhaltungen innerhalb der Wohnung trägt der Mieter. Diese kleinen Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden an Teilen innerhalb der Wohnung, die beim Gebrauch dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind oder sein können, wie zum Beispiel Lichtschalter, Steckdosen, Fenster- und Türverschlüsse.
4. Die Verpflichtung zur Kostentragung des Mieters beschränkt sich auf Reparaturen mit einem Gesamtaufwand von max. € 100,00 je Reparatur. Der entstehende jährliche Aufwand ist auf 6 % der Jahresnettokaltniete beschränkt.
5. Der Mieter ist verpflichtet die Fußbodenentwässerung auf seinem Balkon/Loggia und/oder auf der Terrasse immer freizuhalten und regelmäßig zu säubern, um das Abfließen des Oberflächenwassers zu gewährleisten.

§ 17 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

1. Bauliche Änderungen jeglicher Art, insbesondere Eingriffe in die bauseitige Ausstattung von Elektro, Heizung, Lüftung und Sanitär, die der Mieter durchzuführen beabsichtigt, bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Dies gilt insbesondere für die Aufstellung und Inbetriebnahme von Feuerungsanlagen. Notwendige Genehmigungen der zuständigen Stellen (Baubehörde, Schornsteinfeger usw.) hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen und dem Vermieter unaufgefordert 14 Tage vor Baubeginn in Kopie einzureichen.
2. Über diese baulichen Änderungen wird eine Vereinbarung zwischen den Parteien geschlossen werden, in der insbesondere die Kostentragung und eine Rückbauverpflichtung geregelt werden.
3. Der Mieter haftet auch für die Schäden, die dem Vermieter im Zusammenhang mit derartigen Veränderungen entstehen oder die eine Folge derartiger Veränderungen sind, soweit der Vermieter diese nicht zu vertreten hat.
4. Bauliche Änderungen, die der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters durchführt oder durchgeführt hat, sind nach Aufforderung durch den Vermieter zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Kommt der Mieter der Aufforderung zur Entfernung nicht nach, so hat der Vermieter das Recht, den ursprünglichen Zustand auf Kosten des Mieters wiederherzustellen.
5. Hat der Mieter die Mietsache mit einer Einrichtung versehen, so kann der Vermieter die Ausübung des Wegnahmerechts des Mieters gemäß § 539 Abs. 2 BGB durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, wenn nicht der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. Sollte der Vermieter die Einrichtung nicht übernehmen wollen, hat der Mieter diese auf seine Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand der Mietsache wiederherzustellen.
6. Das Anbringen, Aufstellen und die Benutzung von Außenantennen und/oder Satellitenschüsseln bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Diese Zustimmung kann von der Stellung einer Sicherheitsleistung für den Rückbau abhängig gemacht werden. Für den Fall, dass vom Vermieter eine Gemeinschaftsantenne errichtet oder ein Anschluss an das Kabelfernsehnetz vorgenommen wird, verpflichtet sich der Mieter, seine Außenantenne und/oder Satellitenschüssel auf seine Kosten zu entfernen und evtl. Schäden am Gebäude auf seine Kosten zu beseitigen.

7. Das Anbringen von Funkantennen ist nicht gestattet.

§ 18 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 hat der Mieter auf seine Kosten den Nachweis der statischen Unbedenklichkeit zu erbringen.

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.

§ 19 Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen durch den Vermieter

1. Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume und Raumteile zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern, andernfalls hat er den dadurch entstehenden Schaden zu ersetzen.

2. Die Sammelheizung und Warmwasserversorgung kann der Vermieter auf andere Heizstoffe umstellen oder z. B. an die Fernheizung anschließen lassen. Öfen und Herde darf er gegen solche anderer Betriebsart auswechseln.

§ 20 Gewährleistung

1. Soweit Sachmängel der Mietsache bei Vertragsschluss vorhanden waren und vom Vermieter nicht arglistig verschwiegen wurden, ist die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters gemäß § 536a BGB ausgeschlossen.

2. Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters gemäß § 536a BGB sind im Übrigen auch dann ausgeschlossen, soweit der Vermieter weder vorsätzlich noch grob fahrlässig handelte und er die Sachmängel nicht arglistig verschwiegen hat.

3. Für sonstige Schadensersatzansprüche, die nicht im Zusammenhang mit Sachmängeln der Mietsache stehen, haftet der Vermieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

4. Der Haftungsausschluss nach Ziffern 2. und 3. gilt nur für solche Ansprüche, die nicht auf einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder auf einer Verletzung einer Kardinalpflicht beruhen. Kardinalpflichten sind diejenigen wesentlichen Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglichen und auf deren Einhaltung der Mieter deshalb vertraut und vertrauen darf.

5. Im Fall eines Vermieterwechsels haftet der alte Vermieter nicht für den von dem neuen Vermieter zu ersetzenden Schaden. Ein Anspruch des Mieters gemäß § 566 Absatz 2 BGB ist insoweit ausgeschlossen.

§ 21 Betreten der Mieträume

1. Bei Vorlage eines sachlichen Grundes hat der Mieter dem Vermieter und/oder seinem Beauftragten die Besichtigung zu der Mietsache zu ermöglichen. Unter Angabe des Grundes der Besichtigung ist der Termin zu vereinbaren oder mit einer Frist von mindestens einer Woche anzukündigen. Er wird werktäglich in der Zeit von 8:00 bis 19:00 Uhr stattfinden.

2. Im Fall der Kündigung des Mietverhältnisses hat der Mieter dafür zu sorgen, dass Mietinteressenten die Wohnung nach Terminvereinbarung werktags in der Zeit zwischen 8:00 und 20:00 Uhr und sonntags von 10:00 bis 12:00 Uhr besichtigen können.
3. Bei Gefahr oder im Schadensfall ist dem Vermieter und/oder seinem Beauftragten das Betreten der Mieträume zu jeder Zeit und ohne Ankündigung gestattet.

§ 22 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. Kommt der Mieter dieser Pflicht trotz Aufforderung mit Fristsetzung und Ablehnungsandrohung nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, diese Gegenstände auf Kosten des Mieters abfahren zu lassen. Eine Aufbewahrungspflicht für den Vermieter besteht nicht.

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 Nachfolgemieter bzw. Vermieter geteilt werden, daß die Höhe des Anteiles sich nach der Dauer der Mietzeit richtet soweit nicht eine Sonderablesung vereinbart ist.
4. Wird die Mietsache mit Meßeinrichtungen von Versorgungsunternehmen (z.B. Stromzählern) überlassen, so ist der Mieter verpflichtet, diese mit den gleichen angeschlossenen Meßeinrichtungen zurückzugeben.

§ 23 Personenmehrheit

1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner. Dies gilt insbesondere für die Kosten der Rechtsverfolgung einschließlich der Zwangsvollstreckung.
2. Die Mieter bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig zur Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen und sonstigen Erklärungen, und zwar unter gegenseitiger Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Dies gilt nicht für Kündigungen und Erhöhungen der Nettokaltmiete. Die gegenseitige Bevollmächtigung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.
3. Jeder Mieter muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines die Mietsache mitbenutzenden Familienangehörigen oder eines anderen berechtigten Benutzers, die das Mietverhältnis berühren oder Schadensersatz begründen, für und gegen sich gelten lassen.

§ 24 Untervermietung

1. Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. Zur Erlangung der Erlaubnis hat der Mieter neben dem Namen, der Anschrift und der Telefonnummer des Dritten auch das berechnigte Interesse an der Überlassung im Sinne des § 553 BGB mitzuteilen. Die Erlaubnis kann der Vermieter dann verweigern oder widerrufen, wenn ein berechnigtes Interesse nicht dargetan wurde, in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann. Der Mieter hat dem Vermieter den jeweils aktuellen Untermietvertrag unaufgefordert zur Kenntnis zu geben.
2. Der Vermieter ist zur Erhebung eines angemessenen Untermietzuschlags berechnigt.
3. Der Mieter darf durch die Untervermietung keine Gewinne erzielen.
4. Der Mieter tritt dem Vermieter schon jetzt für den Fall der Untervermietung die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrechn in Höhe der Mietforderungen des Vermieters zur Sicherheit ab. Der Vermieter nimmt die Abtretung an.

§ 25 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.

§ 26 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

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

§ 27 Sonstige Vereinbarungen

1. Die Parteien sind sich darüber einig, dass Gemeinschaftsflächen, deren Gestaltung und deren Nutzung jederzeit durch den Vermieter geändert werden kann
2. Abschluß einer Hausrat- und Privathaftpflichtversicherung
Der Mieter verpflichtet sich, eine Hausrat- und eine Privathaftpflichtversicherung (Deckungssumme mind. 2 Mio. pauschal) abzuschließen, diese dem Vermieter bei Abschluß des Mietvertrages nachzuweisen und die genannten Versicherungsverträge für die Dauer der Mietzeit fortzuführen.
3. Ummeldepflicht
Wir weisen den Mieter darauf hin, daß eine Ummeldepflicht besteht. Der Mieter verpflichtet sich, die Ummeldung beim zuständigen Einwohnermeldeamt umgehend vorzunehmen. Das gilt für Ein- und Auszug.
4. Nach Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt die Auszahlung der Kautions erst nach der endgültigen Abrechnung der Nebenkosten. Dasselbe gilt für die Herausgabe von Bankbürgschaften.
6. Der Mieter verpflichtet sich, die Gesamtbadezimmereinrichtung sorgsam zu behandeln und Sie am Ende der Mietzeit in einem ordnungsgemäßen und gebrauchsfähigen Zustand zu übergeben.
7. Der Mieter verpflichtet sich alle Änderungen, die für die Nebenkostenabrechnung relevant sind (Personenzahl, Neueinbau oder Wechsel von Verbrauchszählern etc.), der Hausverwaltung umgehend schriftlich zu melden. Sollte der Mieter dieser Meldepflicht nicht nachkommen, so trägt er die Kosten für eine erneute Korrekturabrechnung für das Objekt.
8. Der Mieter verpflichtet sich, sich unverzüglich bei einem Stromanbieter anzumelden. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass – sollte er sich nicht bei einem Stromanbieter anmelden – durch die Nutzung der Stromversorgung in der Wohnung ein Vertrag mit dem Grundversorger zu Stande kommt. Sollte der Mieter der Pflicht nach Satz 1 nicht oder fehlerhaft nachkommen, hat er dem Vermieter daraus entstehende Schäden zu ersetzen oder Auslagen zu erstatten.
9. Es ist nicht gestattet Schuhwerk, Möbelstücke und ähnliches im Treppenhaus abzustellen.

- 10. Die Nutzung der Gemeinschaftsräume obliegt allen Mietern zu gleichen Rechten und Pflichten. Die Gemeinschaftsräume werden unentgeltlich überlassen. Evtl. Mängel berechtigen nicht zur Mietminderung.
- 11. Das Beschädigen der Wohnungseingangstüren (z.B. Anbringen von Namensschildern, Aufklebern und ähnlichem) ist nicht gestattet.
- 12. Die in der Anlage beigefügte Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages. Sie kann vom Vermieter jederzeit nach Ermessen abgeändert oder ergänzt werden.
- 13. Das Rauchen in der Wohnung, Speicher, Keller, Garage oder Treppenhaus ist nicht gestattet
- 14. Bei Undichtigkeiten und sonstigen Mängeln an den Gas-/Wasser-/Stromleitungen sind sofort das zuständige Versorgungsunternehmen und der Vermieter zu benachrichtigen. Bei anderen Beschädigungen und Mängel am Haus, Garage und Grundstück muss der Vermieter unverzüglich benachrichtigt werden.
- 15. Dem Mieter ist untersagt, auf dem Grundstück des Wohnhauses und in dessen unmittelbarer Nähe Tauben zu füttern.
- 16. Weitere Nebenabreden sind nicht getroffen. Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- 17. Sollte eine der in dieser Urkunde oder den Anlagen enthaltenen Vereinbarung aus irgendeinem Grund unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen, sofern sie wirtschaftlich sinnvoll bleiben, nicht berührt werden. Unwirksame oder undurchführbare Bestimmungen sind durch wirksame zu ersetzen, die dem erkennbaren oder mutmaßlichen Willen entsprechen und eine den Umständen nach angemessene Regelung darstellen. Etwaige Lücken der Vereinbarung in dieser Urkunde sind nach ihrer wirtschaftlichen Zweckbestimmung auszufüllen.
- 18. Sollte mit dieser Vereinbarung ein Verbrauchergeschäft vorliegen erklärt der Vermieter, dass er zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucher-schlichtungsstelle nicht verpflichtet ist und an einem solchen nicht teilnimmt.
- 19. Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Mietvertrages: 1x Übergabeprotokol / 1x Hausordnung

§ 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 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.

_____, den _____
(PLZ u. Ort)

Vermieter:

Mieter:

(Bevollmächtigter)