



Mietvertrag - Wohnraum

§ 1 Mietvertragsparteien

Zwischen:

.....
.....
.....
.....

- nachstehend "Vermieter" genannt -

vertreten durch

und:

.....
ausgewiesen durch
Personalausweis Reisepass Nr.
ausgestellt am
durch

.....
.....

.....
ausgewiesen durch
Personalausweis Reisepass Nr.
ausgestellt am
durch

- nachstehend "Mieter" genannt -

vertreten durch

wird folgender Mietvertrag geschlossen.

Mehrere Mieter haften dem Vermieter gegenüber als Gesamtschuldner für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis in voller Höhe. Sie bevollmächtigen sich durch Unterzeichnung dieses Vertrages gegenseitig in dem unter § 26 dargelegten Umfang.

Bestandteil dieses Vertrages ist die Hausordnung unter **Anlage A** und die Regelung zur Wartung der Rauchwarnmelder unter **Anlage B**

Aktuelle Vertragsmuster erhalten Sie im Internet. Das Vertragsmuster ist ein Service der mahnomat UG (haftungsbeschränkt) und dient als Regelungsvorschlag. Es ersetzt keine auf den Einzelfall abgestimmte Rechtsberatung. Mit dem Herunterladen und der Verwendung des Mietvertrages wird der Haftungsausschluss <http://www.koelner-miete.de/impressum/haftungsausschlussa> akzeptiert. Das Vertragsmuster ist urheberrechtlich geschützt und darf nur als Ganzes unter Beibehaltung von Logo und Hinweis auf die Webdomain www.koelner-miete.de verwendet werden.



§ 2 Mietgegenstand

- (1) Der Vermieter vermietet dem Mieter ausschließlich zu Wohnzwecken die im Hause

im _____-geschoss (rechts/links/mitte) gelegene Wohnung

bestehend aus ____ Zimmern, ____ Küche, ____ Diele, ____ Flur, ____ Bad/Dusche, ____ WC,
, ____ Balkon _____

Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil mit der folgenden Nr. / Bezeichnung / Lage _____ .

Mitvermietet werden zum alleinigen Gebrauch: _____
(Garage / Stellplatz / Garten / Gartenteil).

Zum Mitgebrauch werden dem Mieter bis auf Widerruf: _____
(Waschküche / Fahrradraum / Garage / Stellplatz / Garten / Gartenteil).

Soweit darüber hinaus ein **Gemeinschaftsgarten**,
eine Waschküche, ein **Fahrradraum**, **PKW-Stellplätze** oder _____
vorhanden sind, behält sich der Vermieter vor, dem Mieter ein jederzeit widerrufbares
Mitbenutzungsrecht einzuräumen. Die bloße Duldung der Benutzung begründet keinen
Nutzungsanspruch.

- (2) Der Mieter nutzt die Wohnung mit _____ Personen.
Ändert sich die Zahl der Nutzer, ist dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Kann der Vermieter
mangels rechtzeitiger Anzeige angefallene Betriebs- und Nebenkosten nicht oder nicht mehr auf alle
Mietparteien des Hauses umlegen, so bleiben Schadensersatzansprüche gegenüber dem Mieter
vorbehalten.
- (3) Dem Mieter werden Schlüssel zur Wohnung übergeben.
Die Anzahl der Schlüssel wird im Übergabeprotokoll vermerkt.
- (4) **Die Wohnung wird in vollständig renoviertem Zustand übergeben. Hierüber wird ein
Übergabeprotokoll erstellt, das beide Vertragsparteien unterzeichnen.** Als renoviert gelten die
Mieträume auch dann, wenn wesentliche Gebrauchsspuren des Vormieters so beseitigt sind, dass
insgesamt der Eindruck von renovierten Mieträumen entsteht. Der Mieter übernimmt die
Schönheitsreparaturen nach Maßgabe des § 14 Abs. (2.2).

§ 3 Mietzeit

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am _____.

Unbefristetes Mietverhältnis - Es läuft auf unbestimmte Zeit und kann von jedem Vertragsteil
nach den gesetzlichen Bestimmungen gekündigt werden.

Befristetes Mietverhältnis bei besonderem Befristungsinteresse - Das Mietverhältnis wird
gem. § 575 BGB befristet abgeschlossen bis zum _____,
da der Vermieter

- Die Räume für sich, seine Angehörigen oder Familienangehörige –die nachstehend benannt
werden- nutzen will, und folgende Gründe hierfür bestehen:

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



- die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will:

Mietverhältnis mit Kündigungsverzicht - Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit.

Beide Parteien verzichten dabei für die Dauer von _____ Jahre (max. 4 Jahre)
ab Vertragsbeginn auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages.

Eine ordentliche Kündigung ist danach frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums zulässig. Das
Kündigungsrecht kann damit nicht erst nach Verstreichen der oben genannten Jahresfrist (max. 4 Jahre),
sondern - unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfrist - zu deren Ablauf ausgeübt werden.

Der Kündigungsverzicht lässt das Recht zur fristlosen Kündigung sowie zur außerordentlichen
Kündigung mit der gesetzlichen Frist unberührt.

(2) Die stillschweigende Vertragsverlängerung gemäß § 545 BGB bei Fortsetzung des Mietgebrauches nach
Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter wird ausgeschlossen.

§ 4 Miete und Nebenkosten

(1) Grundmiete

Grundmiete ohne besondere Vereinbarung

Die monatliche Grund-Miete beträgt

€ _____

Die Miete kann vom Vermieter nach den gesetzlichen Vorschriften
erhöht werden.

Die Miete kann unabhängig davon, ob es sich um einen Vertrag auf unbestimmte Zeit oder um einen
Vertrag auf bestimmte Zeit handelt, durch vertragliche Vereinbarung oder im Rahmen der jeweils
geltenden gesetzlichen Verfahrensbestimmungen –für nicht preisgebundene Wohnungen nach §§ 557
– 559b BGB und für preisgebundene Wohnungen gem. § 10 Wohnungsbindungsgesetz sowie § 4 VIII
der Neubaumietverordnung- geändert werden.

Staffelmiete

Es gilt folgende Staffelmiete: Die monatliche Miete beträgt zunächst

€ _____

Sie erhöht sich jeweils nach den folgenden Stufen:
ab dem _____ um _____ € auf _____ €

ab dem _____ um _____ € auf _____ €

ab dem _____ um _____ € auf _____ €

ab dem _____ um _____ € auf _____ €

ab dem _____ um _____ € auf _____ €

ab dem _____ um _____ € auf _____ €



ab dem _____ um _____ € auf _____ €

ab dem _____ um _____ € auf _____ €

ab dem _____ um _____ € auf _____ €

ab dem _____ um _____ € auf _____ €

Indexmiete

Die monatliche Grund-Miete beträgt € _____

Sie wird nach der Maßgabe des § 557 b BGB von der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex bestimmt. Die Miete ändert sich dabei immer in dem Verhältnis, in dem sich der Indexwert verändert hat.

Eine Anpassung der Miete kann erstmals nach Ablauf eines Jahres seit Mietbeginn erfolgen und sodann jeweils nach Ablauf eines Jahres seit der letzten Mietanpassung. Dabei soll der Mietpreis jeweils im selben prozentualen Verhältnis geändert werden, wie der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex (VPI) auf dem Basisjahr 2010 = 100 gegenüber dem Stand bei der letzten Mietanpassung, erstmals gegenüber dem Stand bei Vertragsschluss, gestiegen oder gefallen ist. Die neue Miete ist sodann ab Beginn des übernächsten Monats nach Zugang der Mitteilung über die Mietpreisänderung zu zahlen.

(2) Nebenkosten

Betriebskostenvorauszahlung

Der Mieter übernimmt die gemäß § 556 Abs. 1 BGB i.V. § 2 der Betriebskostenverordnung und die weiter unter § 6 dieses Vertrages aufgeführten Nebenkosten, soweit sie nicht direkt abgerechnet werden können, anteilig für seine Mieteinheit.

Auf die Betriebskosten ist eine monatliche Vorauszahlung von derzeit € _____ zu zahlen.

alternativ: Betriebskostenpauschale

Neben der Miete hat der Mieter eine Pauschale für Nebenkosten im Sinne von § 556 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BGB im Umfang des § 4

dieses Vertrages zunächst in einer Höhe von monatlich € _____ zu zahlen.

(3) Heizkosten

Daneben wird für die anfallenden und umlagefähigen Heizkosten

und Warmwasserkosten

eine Vorauszahlung von monatlich € _____ entrichtet.

(4) Strom-, Wasser-, Gas- und Heizkosten rechnet der

Mieter direkt –soweit vorhanden– über separate eigene Zähler mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen ab. Der Mieter ist insoweit verpflichtet, selbständig Verträge mit den Versorgungsunternehmen abzuschließen.

(5) preisgebundener Wohnraum

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

(6) Summe: monatlich sind zur Zeit zu zahlen: € _____

§ 5 Betriebskosten bei vereinbarter Pauschale

(1) Ist unter § 4 (2) eine monatliche Nebenkostenpauschale vereinbart, gilt diese für das Jahr des Vertragsschlusses. Sie ist anhand der im jeweiligen Vorjahr angefallenen Gesamtbeträge der Betriebskosten ermittelt und wird für jedes Folgejahr neu festgesetzt.

Die Parteien gehen dabei beidseitig davon aus, dass die vereinbarte Pauschale den tatsächlich im vorangegangenen Kalenderjahr angefallenen Betriebskosten entspricht. Sollte eine Partei anhand einer konkreten Betriebskostenberechnung den Nachweis führen, dass höhere oder niedrigere Betriebskosten anfallen oder angefallen sind, hat er einen Anspruch auf eine angemessene Anpassung der Betriebskostenpauschale.



- (2) Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats.
Dabei wird die Pauschale so verändert, wie sich die genannten Betriebskosten in dem der Neufestsetzung vorausgehenden Jahr gegenüber dem Vorjahr verändert haben.

Beispiel: Summe Betriebskosten 10.000,00 € im Jahr 2000, Pauschale 100,00 € für 2001; Summe der Betriebskosten 11.000,00 € im Jahr 2001 führt zu einer Erhöhung der Pauschale für 2002 auf 110,00 € monatlich.

- (3) Sollte sich die diesem Vertrag zugrundeliegende Sach- oder Rechtslage in Bezug auf die vereinbarte Betriebskostenpauschale ändern oder sollte sich aufgrund sonstiger Umstände die Notwendigkeit ergeben, über die Betriebskosten im Einzelnen abzurechnen, so wird die Pauschale als Vorauszahlung behandelt, und die Betriebskosten werden nach dem Verhältnis der Wohnflächen umgelegt.

§ 6 Betriebskosten bei Vorauszahlungen

- (1) Ist unter § 4 (2) eine Nebenkostenvorauszahlung vereinbart, hat der Mieter neben der Miete folgende Betriebskosten nach § 556 BGB anteilig zu tragen:

- a.) Die Grundsteuer,
- b.) die Kosten der Wasserversorgung, einschließlich Eichkosten von Kalk- und Warmwasserzählern,
- c.) die Kosten der Entwässerung, insbesondere Schmutzwasser und Niederschlagswasser,
- d.) die Kosten des Betriebs der zentral Heizungsanlage,
- e.) die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
- f.) die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage,
- g.) die Kosten des Betriebs des maschinellen Personenaufzugs,
- h.) die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
- i.) die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- j.) die Kosten der Gartenpflege,
- k.) die Kosten der Beleuchtung,
- l.) die Kosten der Schornsteinreinigung,
- m.) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen,
- n.) die Kosten für den Hauswart,
- o.) Sonstige Betriebskosten sind weiterhin

die Kosten für den Betrieb, Überprüfung, Reinigung und Wartung der folgenden Anlagen: Feuerlöscher, Blitzschutzanlagen, Müllschlucker, Müllabsauganlagen, Müllpressen, Be- und Entlüftungsanlagen, Schwimmbad und Sauna, Rückstausicherungen, Notstromanlagen für Sicherheitsbeleuchtung von Rettungswegen, Abflußrohre einschließlich der Kosten für die Legionellenprüfung, Abwasserhebe- und Abwasser-Reinigungsanlagen, Alarmanlagen, Türöffnungs- und Gegensprechanlagen, Wartung der Abflussrohre, Sonnenkollektoren

Weiterhin werden als sonstige Betriebskosten umgelegt die Kosten für eine Notrufbereitschaft bei Aufzügen, die Kosten einer Einbruchsmeldeanlage, die Kosten gemeinschaftlicher Spiel- oder Werkräume, Kosten der Dachrinnenreinigung.

Außerdem die Kosten für die Bewachung des Gebäudes bis zu einem Gesamtjahresbetrag von _____ €.

Die Waschmaschinenkosten werden –soweit entsprechende Einrichtungen vorhanden sind– durch Benutzungsmünzen erhoben.

Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt, entstehen während der Vertragszeit neue Betriebskosten oder erhöhen sich solche nach den Bestimmungen der Betriebskostenverordnung für umlagefähige Betriebskosten, können diese vom Vermieter im Rahmen des § 560 Abs. IV BGB umgelegt werden.

- (2) Vorgenannte Betriebskosten werden nach dem Verhältnis der Wohnflächen umgelegt.
Bei verbrauchsabhängigen Kosten wie z.B. Wasserverbrauch und Kanalbenutzung, Müllabfuhr und ähnlichen Kosten, die nicht über besondere Messeinrichtungen erfasst und abgerechnet werden, können nach Wahl des Vermieters auch im Verhältnis der Personenzahl abgerechnet werden.



Ferner darf der Vermieter, soweit technisch möglich, den Kaltwasserverbrauch zur Hälfte nach dem Verhältnis der Wohnflächen bzw. des umbauten Raumes verteilen und zur anderen Hälfte entsprechend dem erfassten Warmwasserverbrauch.

- (3) Sind Einrichtungen zur Erfassung des Wasserverbrauchs vorhanden oder werden solche zukünftig installiert, so darf der Vermieter die Abwassergebühren den Wasserkosten hinzurechnen und diese nach dem Verhältnis des Wasserverbrauchs verteilen.
- (4) Für die Nebenkostenabrechnung wird vereinbart, dass der Vermieter alle ihm während der Abrechnungsperiode in Rechnung gestellten Kosten abrechnen kann (Abrechnung nach Rechnungen) und die Angabe von Gesamtbeträgen zu den einzelnen Kostenpositionen für den Abrechnungszeitraum ausreicht; einzelne Rechnungen und Rechnungsbeträge brauchen nicht angegeben zu werden, wenn der Mieter sich von der Richtigkeit der in der Abrechnung genannten Endsummen durch Einsichtnahme in die Rechnungen beim Vermieter überzeugen kann. Auch können unter Berücksichtigung vorstehender Regelung Kostenpositionen zusammengefasst werden, soweit sie dem Vermieter zusammengefasst in Rechnung gestellt werden, wie beispielsweise die städtischen Grundbesitzabgaben.
- (5) Beginnt oder endet das Mietverhältnis im Laufe eines Abrechnungszeitraums, so hat der Mieter den der Mietdauer entsprechenden Bruchteil der Jahressumme zu tragen.
- (6) Die Parteien gehen übereinstimmend davon aus, dass vorstehende Aufzählung sämtliche nach dem heutigen Stand der Gesetze und der Rechtsprechung abrechenbaren Betriebskosten enthält. Sollte obige Aufzählung unvollständig sein oder sollten zukünftig Betriebs- oder sonstige Kosten hinzukommen, die bei Vertragsschluss nicht bekannt waren, so verpflichten sie sich, diesbezüglich eine der vorstehenden Regelung möglichst entsprechende Vereinbarung zu treffen.
- (7) Ergibt die Abrechnung eine Nachforderung des Mieters, ist er berechtigt, die monatliche Vorauszahlung angemessen zu erhöhen. Ergibt sich nach der Abrechnung ein Guthaben des Mieters, so ist der Mieter berechtigt, eine angemessene Herabsetzung der Vorauszahlungen zu verlangen.
- (8) Sollten andere Bestimmungen dieses Vertrages der vereinbarten Mietvorauszahlungsverpflichtung entgegenstehen oder deren Wirksamkeit jetzt oder zukünftig in Frage stellen, so soll die etwa entgegenstehende Regelung unter Aufrechterhaltung der Mietvorauszahlungsverpflichtung zurücktreten.
- (9) Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, üblicherweise angesetzt wird. Die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.
- (10) Sollte der Vermieter auch über einen längeren Zeitraum über die Vorauszahlungen nicht abrechnen, wird eine stillschweigende Änderung des Vertrages dahingehend, dass sich die geleisteten Vorauszahlungen in Nebenkostenpauschalen wandeln und Ihre Abrechnungsfähigkeit verlieren sollen, ausgeschlossen.
- (11) Bei preisgebundenen Wohnungen wird zusätzlich zu den ausgewiesenen Betriebskosten das Umlageausfallwagnis von 2 % nach Maßgabe des § 25a der Neubaumieterverordnung erhoben.

§ 7 Heizung

(1) Heizung

Zentralheizung

Das Haus hat Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung.

Der Mieter verpflichtet sich, die Heizung vertragsgemäß zu nutzen und die anteiligen Kosten zu tragen.

Bei Mietende wird der Mieter die Zählerstände der Verbrauchserfassungseinrichtungen ablesen und diese dem Vermieter bzw. dem von diesem beauftragten Abrechnungsunternehmen mitteilen.

Kohle- oder Ölöfen dürfen in der Wohnung nicht in Betrieb genommen werden; elektrische Zusatzheizungen nur insoweit, als eine Überlastung der vorhandenen Installation ausgeschlossen ist.

Die Heizungs- und Warmwasserkosten werden nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung verbrauchsabhängig mit jährlicher Abrechnung erhoben. Hierauf leistet der Mieter Vorauszahlungen gemäß § 4 (3), die bei Kostenveränderungen entsprechend anzupassen sind. Zu den abzurechnenden Kosten gehören die Kosten für Brennstoffe und deren Lieferung, die Wartungs- und Reinigungskosten, Abrechnungs- und Betriebsstromkosten sowie die Kosten für Immissionsmessungen, Bedienung und Pflege der Tanks, Heizräume, etc..

Einliegerwohnung - Die Wohnung ist eine von nur zwei im Gebäude liegenden Wohnungen, von der die andere Wohnung vom Vermieter selbst bewohnt wird, so dass nach § 2 der



Heizkostenverordnung eine verbrauchsabhängige Abrechnung nicht erforderlich ist. Die Heizkosten werden deshalb nach der Wohnfläche umgelegt.

- (2) (ALTERNATIV): **Gasetagenheizung**
 Die Wohnung ist mit einer Gasetagenheizung mit verbundener Warmwasserversorgung ausgestattet, die vom Mieter erst nach Abschluss eines Vertrages mit dem Versorgungsunternehmen in Betrieb genommen werden darf. Kohle- oder Ölöfen dürfen in der Wohnung nicht in Betrieb genommen werden; elektrische Zusatzheizungen nur insoweit, als eine Überlastung der vorhandenen Installation ausgeschlossen ist.
Der Mieter hat die vorhandene Heizung und Warmwasserbereitung bestimmungsgemäß zu nutzen.
- (3) Der Mieter trägt die Kosten der jährlichen Heizungswartung sowie die Kosten sonstiger vorgeschriebenen Prüfungen und Immissionsmessungen.
- (4) Durch etwaige Brennstoffknappheit oder Betriebsstörungen bedingter Ausfall der Heizung oder Warmwasserversorgung berechtigt den Mieter nicht zur Mietminderung oder Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen, sofern nicht der Vermieter einen solchen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat.

§ 8 Abrechnung

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses während eines Abrechnungszeitraumes kann keine vorzeitige Zwischenablesung verlangt werden. Im Zweifel ist eine nach Zeitabschnitten verhältnismäßige Abrechnung vorzunehmen.
- (2) Der Vermieter ist berechtigt, den Umlageschlüssel nach billigem Ermessen zum Beginn der Abrechnungsperiode für die Zukunft zu ändern, wenn dringende Gründe es für die Gleichbehandlung der Mieter oder die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erfordern. Die entsprechende Mitteilung hat schriftlich, spätestens einen Monat vor dem Ende des laufenden Abrechnungszeitraumes zu erfolgen.
- (3) Kommt der Vermieter nach Mietende seiner Abrechnungspflicht über die Betriebskostenvorauszahlungen nicht innerhalb eines Jahres nach, wird widerleglich vermutet, dass insoweit kein Verschulden des Vermieters vorliegt. In diesem Fall kann der Mieter eine Abrechnung, die sich an der Vorjahresabrechnung hinsichtlich der Abrechnungspositionen und deren Werte sowie des Verteilerschlüssels orientiert, erstellen. Wurden einzelne Kosten im Vorjahr verursachungs- oder verbrauchsabhängig abgerechnet, kann der Mieter die Vorjahreswerte seiner Abrechnung zugrunde legen und das jeweilige Abrechnungsergebnis um 15 % kürzen. Sind einzelne Positionen im Abrechnungsjahr nicht entstanden oder ist bekannt, dass eine Kostensenkung eingetreten ist, kann der Mieter diese Umstände in seiner Abrechnung angemessen berücksichtigen und im Zweifel eine pauschale Kürzung der betroffenen Positionen durchführen. Ergibt sich aus einer solchen Abrechnung ein Guthaben, ist der Vermieter zur Zahlung innerhalb von zwei Wochen verpflichtet, sofern er nicht selbst eine ordnungsgemäße Abrechnung vorlegt. Der Mieter kann die Betriebskostenvorauszahlungen nach Mietende vollständig zurückfordern, wenn der Vermieter pflichtwidrig nicht abgerechnet und dem Mieter auf dessen Verlangen keine Vergleichszahlen (z.B. Abrechnungen einer vergleichbaren Wohnung) zur Verfügung stellt.
- (4) **Eigentumswohnung**
Da es sich bei der vermieteten Wohnung um eine Eigentumswohnung handelt, ist der Vermieter auf die Abrechnungsschlüssel der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) angewiesen und daran gebunden. Da eine direkte Weitergabe der WEG-Abrechnungs-Umlagemastäbe interessengerecht und wirtschaftlich sinnvoll ist, einigen sich die Parteien darauf, dass die jeweiligen Abrechnungsmaßstäbe, sofern sie verhältnismäßig, interessengerecht sind und den Mieter nicht unangemessen benachteiligen, auch für die Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter verbindlich sind.

Diese Vereinbarung bezieht sich dabei ausdrücklich auf den in der WEG maßgeblichen Umlageschlüssel sowie auf das in der WEG regelmäßig zugrunde gelegte Zufluss- und Abflussprinzip.

Zufluss- Abflussprinzip bedeutet, dass Betriebskosten in dem Jahr auf den Mieter umgelegt werden, in dem sie der WEG in Rechnung gestellt wurden und nicht für dessen Zeitraum die Rechnung erteilt wird.

Beispiel: Die Stromkosten für den Verbrauch im Kalenderjahr 2017 werden der WEG im Januar 2018 in Rechnung gestellt und bezahlt. Die WEG stellt die Rechnung daher dem Zufluss-Abflussprinzip entsprechend in das Abrechnungsjahr 2018 ein.

Dementsprechend ist auch der Vermieter berechtigt, in gleicher Weise gegenüber dem Mieter abzurechnen.



Die WEG rechnet gegenüber ihren Miteigentümern in der Regel nach Miteigentumsanteilen ab. Miteigentumsanteile sind nicht identisch mit der Wohnfläche. Aber die Wohnflächenverhältnisse entsprechen weitgehend den Miteigentumsanteilen.

Im Hinblick auf den Umlageschlüssel „Miteigentumsanteile“ ist dem Mieter Gelegenheit gegeben worden, die für die Mietwohnung gültigen Miteigentumsanteile mit dem Verhältnis der Wohnfläche zur Gesamtwohn-, bzw. Nutzfläche zu vergleichen.

Die Grundsteuer wird für Eigentumswohnungen nicht bezogen auf das ganze Wohnhaus erhoben, sondern bezogen auf die einzelne Eigentumswohnung. Der Mieter akzeptiert deshalb, dass er die Grundsteuer für die angemietete Wohnung trägt, die mit dem Grundsteuerbescheid von der Gemeinde direkt für die angemietete Wohnung erhoben wird.

Grundlage dieser Abrede ist insbesondere die als Anlage _____
zu diesem Mietvertrages angehangene WEG-Hausgeldabrechnung

der letzten Abrechnungsperiode von _____ bis _____.

Die Anlage wird vom Mieter zur Kenntnis genommen, was der Mieter mit seiner Unterschrift unter diesen Vertrag bestätigt. Der Mieter akzeptiert auch, dass sich durch eventuelle Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung die Umlagemaßstäbe der WEG Verwaltung ändern können. Er akzeptiert auch dies vor dem Hintergrund einer interessengerechten und billigem Ermessen entsprechenden Umlage.

Datum Unterschrift Vermieter

Unterschrift Mieter

- (5) Für den Fall, dass der Vermieter während des Mietverhältnisses das Wohngebäude in Teileigentumswohnungen umwandelt, verpflichtet sich der Mieter dazu, den für seine Wohnung maßgeblichen Umlageschlüssel an die im Wohnungseigentumsrecht übliche Verteilung nach Miteigentumsanteilen abzuändern, soweit ein solcher Umlageschlüssel interessengerecht ist und billigem Ermessen entspricht. Auch verpflichtet er sich dazu, an einer Umstellung auf das im Wohnungseigentumsrecht maßgebliche Zufluss-Abfluss-Prinzip mitzuwirken.

§ 9 Zahlung der Miete und Nebenkosten

- (1) Miete und Nebenkosten sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats porto- und spesenfrei an den Vermieter auf dessen Konto

bei der _____,

BLZ: _____, Konto-Nr.: _____

IBAN: _____, BIC: _____

zu zahlen.

Die erste Miete ist bei Vertragsabschluss bzw. vor Übergabe der Mieträume zu zahlen, Nichtzahlung, trotz Mahnung, berechtigt den Vermieter zum Rücktritt vom Vertrag.

- (2) Um für die Zukunft den Einzug der fälligen Miet- und Nebenkostenzahlungen von seinem Bankkonto zu ermöglichen, erteilt der Mieter dem Vermieter hierdurch die Ermächtigung zum Lastschriftinzug und verpflichtet sich, diese erforderlichenfalls in Form einer gesonderten Einverständniserklärung zu wiederholen.
- (3) Für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.
Bei Zahlungsverzug des Mieters ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung pauschalierte Mahnkosten in Höhe von 5,00 € sowie Verzugszinsen in Höhe von 3 % über dem jeweiligen Basiszinssatz geltend zu machen.

§ 10 Mietsicherheit / Kautions

- (1) Der Mieter verpflichtet sich, an den Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses nach Maßgabe

des § 551 BGB eine Mietsicherheit in Höhe von € _____ (höchstens 3 Monats-Netto-Mieten) zu leisten. Die Anlage der Kautions erfolgt entsprechend § 551 III BGB getrennt vom Vermögen des Vermieters bei einer Sparkasse/Bank zu den jeweils geltenden üblichen Zinssätzen für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist. Die Zinsen erhöhen die Kautionssumme.



- (2) Der Mieter ist berechtigt, die zu zahlende Kautionsrate nach Maßgabe des § 551 BGB in drei gleichen monatlichen Raten zu leisten. In diesem Fall ist die erste Rate mit Beginn des Mietverhältnisses, die beiden folgenden mit der zweiten und dritten Rate zu leisten.
- (3) Der Vermieter kann die Übergabe der Wohnung an den Mieter von der Zahlung der ersten Kautionsrate abhängig machen.
- (4) Der Mieter kann die Verpflichtung zur Stellung einer Mietsicherheit auch durch die Stellung einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft eines inländischen Kreditinstitutes unter Verzicht des Bürgen auf das Recht zur Hinterlegung der Bürgschaftssumme mit befreiender Wirkung erfüllen. Die Inanspruchnahme des Bürgen darf nicht davon abhängig gemacht werden, dass der Bürge dem Mieter zunächst Mitteilung macht oder der Vermieter dem Bürgen das Bestehen einer Forderung nachweist.
- (5) Der Vermieter kann auch nach Ablauf des Mietverhältnisses bis zur Abrechnung über die Betriebskosten binnen Jahresfrist ein Zurückbehaltungsrecht in angemessener Höhe geltend machen.

§ 11 Unterstellen von Fahrzeugen

- (1) Motorfahrzeuge (z. B. LKW, PKW, Motorräder, Motorroller und Mofas) dürfen keinesfalls auf dem Grundstück abgestellt werden,
 weil die Stellplätze auf dem Grundstück nicht zu den Mieträumen gehören, sondern gesondert vermietet sind.
- (2) Fahrräder und Kinderwagen sind dem Vermieter bekannt zu machen und sind nur auf vom Vermieter gesondert zuzuweisenden Stellen abzustellen; der Vermieter kann jederzeit die Entfernung unzulässig abgestellter Fahrzeuge verlangen. Das Abstellen von Fahrrädern und Kinderwagen im Hausflur ist aus brandschutztechnischen Gründen untersagt.

§ 12 Benutzung der Mieträume, Hausordnung

- (1) Gemeinschaftseinrichtungen wie Waschküche, Trockenspeicher, Trockenplatz sind schonend zu behandeln und nach Benutzung in einwandfrei gesäubertem Zustand zu übergeben.

Der Vermieter kann Benutzungspläne für Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftseinrichtungen nach billigem Ermessen aufstellen.

- (2) Die Rücksicht auf ein gedeihliches Zusammenleben der Hausbewohner erfordert es, jedes störende Geräusch und sonstige Tätigkeiten zu vermeiden, die das Wohlbefinden oder die häusliche Ruhe der übrigen Hausbewohner beeinträchtigen. Insbesondere das Musizieren ist in der Zeit von 22.00 bis 8.00 Uhr und von 13.00 bis 15.00 Uhr zu unterlassen. Rundfunk- und Fernsehgeräte sind ab 22.00 Uhr auf Zimmerlautstärke zu stellen. Das Füllen und Entleeren der Badewanne ist nur in der Zeit von 7.00 bis 22.00 Uhr gestattet. Laute Maschinen sind bei Benutzung auf schalldämpfende Unterlagen zu stellen.
- (3) Sofern die Reinhaltung der Gemeinschaftsräume nicht vom Vermieter veranlasst wird, ist jeder Mieter verpflichtet, den zu seiner Wohnung führenden Teil des Flures und der Treppe wenigstens zweimal wöchentlich (mittwochs und samstags) bzw. nach Anweisung des Vermieters feucht zu reinigen und auch an den übrigen Tagen sauber zu halten. Treppen und Flure, die beim Durchbringen von Sachen beschmutzt werden, sind in jedem Falle sofort zu reinigen.
- (4) Die Reinigung der übrigen gemeinsamen Räume, Wege und Plätze sowie des Bürgersteiges einschließlich der Beseitigung von Schnee und Glatteis, obliegt den Mietern abwechselnd, sofern dies nicht vom Hausmeister erledigt wird; sie haben sich hierzu erforderlichenfalls der zuständigen Behörde (Ordnungsamt) gegenüber zu verpflichten. Die Mieter lösen sich wöchentlich ab. Die Erdgeschossbewohner beginnen, es folgen die Bewohner der 1. Etage, dann der 2. Etage etc. Der Vermieter kann hierzu einen Reinigungs-, Putz-, Räum- und Kehrplan aufstellen.
- (5) Ein eventuell vorhandener Dachboden steht dem Mieter nur solange und nur insoweit zur Mitbenutzung als Trockenraum zur Verfügung, wie dies vom Vermieter –jederzeit widerruflich- zugeteilt wird. Die Benutzung eines Trockenspeichers wird vom Vermieter geregelt. Die Dachfenster und -luken sind stets festzustellen und nachts sowie bei stürmischem oder regnerischem Wetter von demjenigen Mieter der jeweils den Trockenspeicher benutzt, zu schließen.
- (6) Während der Zeit, in der die Benutzung dem Mieter nicht zusteht, darf er Gegenstände in den gemeinsamen Räumen nicht stehen lassen.
- (7) Im Übrigen gilt die Hausordnung. Ein Auszug der bestehenden Hausordnung wird diesem Mietvertrag als **Anlage A** anbei gefügt. Der Mieter verpflichtet sich, die bestehende Hausordnung einzuhalten.



§ 13 Zustand der Mieträume

- (1) Die Wohnung wurde von den Vertragsparteien vor Vertragsschluss eingehend besichtigt; der vorhandene Zustand wird als vertragsgemäß anerkannt. Überdies wurde der Mieter auf folgende Mängel hingewiesen:

_____.

Zur Behebung ist der Vermieter nicht verpflichtet; vielmehr wird der Mieter diese Mängel selbst beheben, soweit er dies für erforderlich hält.

- (2) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel wird ausgeschlossen, im Übrigen kann der Mieter vom Vermieter Schadensersatz wegen Mängeln der Mietsache nur verlangen, soweit dem Vermieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Das Recht des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung bleibt unberührt.
- (3) Kellerräume – soweit vorhanden und zur Nutzung an den Mieter überlassen – entsprechen dem baulichen Standard, der bei Errichtung des Wohngebäudes galt. Generell handelt es sich bei Kellerräumen um unbeheizte Nebenräume, in denen es zu Feuchtigkeit kommen kann. Daher sind dort nur witterungsbeständige Gegenstände zu lagern. Insbesondere sind Kellerräume nicht für die Aufbewahrung von Kleidung oder Büchern oder ähnlichem geeignet. Lagert der Mieter dort dennoch feuchtigkeitsempfindliches Gut, kann er den Vermieter dafür nicht haftbar machen.

§ 14 Schönheitsreparaturen

- (1) Die Wohnung wird bei Vertragsbeginn **unrenoviert** an den Mieter übergeben.

Der Vermieter ist **nicht** zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Die fortlaufende Abnutzung der Wohnung durch vertragsgemäßes Abwohnen durch den Mieter, also eine fortlaufende Verschlechterung der Wohnung durch den Mietgebrauch ist damit natürlicher Bestandteil und Voraussetzung des Vertrages. Der Mieter akzeptiert dies. Es bleibt ihm unbenommen, die Wohnung selbständig und auf eigene Kosten zu renovieren.

- (2) Wenn die Wohnung **bei Vertragsbeginn vollständig renoviert** übergeben wird oder der Mieter bei einer **unrenoviert** übergebenen Wohnung eine angemessene Kompensation erhält, trägt er die Schönheitsreparaturen nach § 14 (2.2)

- (2.1) Die Wohnung wird **bei Vertragsbeginn vollständig renoviert** an den Mieter übergeben.

Die Wohnung wird **bei Vertragsbeginn unrenoviert** an den Mieter übergeben. Der Mieter erhält aber einen angemessenen Ausgleich für den bestehenden Renovierungsbedarf:

- (2.2) Der Mieter übernimmt die Schönheitsreparaturen nach Maßgabe der folgenden Klausel:

Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper und Heizrohre, der Innentüren, Fenster und Außentüren von innen.

Soweit die Wohnung ganz oder teilweise vom Vermieter mit Teppichboden ausgelegt ist, gehört zu den Schönheitsreparaturen auch die sach- und fachgerechte Reinigung des Teppichbodens.

Schönheitsreparaturen sind in der Regel –abhängig vom Abnutzungsgrad der Räume-

- in Küchen, WC, Bädern oder Duschen alle 5 Jahre,

- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten nach 8 Jahren und

- in übrigen Nebenräumen nach 10 Jahren durchzuführen.

- Fußböden einschließlich Leisten, Treppenstufen, Heizkörper und Heizrohren, Innentüren, Fenster und Außentüren von innen alle 8 Jahre.

Die maßgeblichen Fristen beginnen mit dem Anfang des Mietverhältnisses, bzw. beginnen jeweils mit den letzten fachgerecht durchgeführten Schönheitsreparaturen.

Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden.



§ 15 Instandhaltung der Mietsache

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Schäden am Haus und in den Mieträumen sind dem Vermieter sofort anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.
- (2) Der Mieter hat für die ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie für ausreichende Belüftung und Beheizung der ihm überlassenen Innenräume zu sorgen. Bei Wohnungen, die mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet sind, ist der Mieter im besonderen Maße zur Belüftung und Beheizung verpflichtet, um Kondenswasser u.a. Schäden zu vermeiden. In diesem Sinne wird darauf hingewiesen, dass in der Regel ein dreimaltägliches Stoßlüften erforderlich ist, um die relative Luftfeuchtigkeit in der Wohnung angemessen zu regulieren. Im Falle der Zuwiderhandlung haftet er für den entstandenen Schaden. Der Mieter wird weiterhin darauf hingewiesen, dass eine mangelnde Belüftung hinter Möbeln, die an Gebäudeaußenwänden stehen, eine Kondenswasser bedingte Schimmelbildung zur Folge haben kann. Flächige Möbel sind daher mit einem Mindestabstand von 10 cm zu Gebäudeaußenwänden aufzustellen.
- (3) Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden. Der Mieter haftet dem Vermieter auch für Schäden, die durch seine Familienmitglieder, Hausgehilfen, Untermieter, Gäste sowie die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten oder der gleichen verursacht werden, soweit er dies zu vertreten hat. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten räumlich-gegenständlichen Bereich liegt. Dies gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die mehrere Mieter gemeinsam nutzen.
- (4) Der Mieter hat die Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Fristen nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden oder unbekanntem Aufenthalts des Mieters bedarf es der schriftlichen Mahnung unter Fristsetzung nicht.
- (5) Der Mieter hat das gemietete Objekt auf eigene Kosten von Ungezieferbefall freizuhalten.
- (6) Steht bei Leitungsverstopfungen der Verursacher nicht fest, so haften die Mieter hierfür im Verhältnis der an den jeweiligen Strang oberhalb der verstopften Stelle angeschlossenen Wohnungen; kommen alle Mieter im Hause als Verursacher in Betracht, so erfolgt die Verteilung der Kosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen.
- (7) Die Treppenhausbeleuchtung obliegt dem Mieter insoweit, als defekte Glühbirnen der zu seiner Wohnung führenden Flure und Treppen gemeinschaftlich mit den anderen Mietern von ihm zu erneuern sind. Weitergehende Schäden an der Hausbeleuchtung und andere Schäden, die zu Gefahren führen können, sind vom Mieter bis zur Reparatur so abzusichern, etwa durch eine Notbeleuchtung, dass die Gefährdung ausgeschlossen oder zumindest weitestgehend eingeschränkt wird.

§ 16 Haftpflichtversicherung

Der Mieter muss eine private Haftpflichtversicherung abschließen und hat dem Vermieter den Abschluss des Versicherungsvertrages binnen eines Monats nach Einzug unaufgefordert nachzuweisen. Besteht im Schadensfall aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, kein Versicherungsschutz, so haftet er über die gesetzliche und vertragliche Haftung hinaus auch für alle nach den allgemeinen Versicherungsbedingungen durch eine Haftpflichtversicherung gedeckten Schäden. Ferner wird vereinbart, dass der Vermieter nicht für Schäden an Sachen des Mieters aufzukommen hat, die üblicherweise durch eine Glas- oder Hausratversicherung gedeckt sind. Solche Schäden hat der Mieter selbst zu tragen, wenn er es versäumt, eine für die Wohnung und das Inventar ausreichende Glas- und Hausratversicherung abzuschließen oder aus anderen Gründen im Schadensfall kein Versicherungsschutz besteht.

§ 17 Kleinreparaturen, Wartung

- (1) Der Mieter trägt außerdem ohne Rücksicht auf Verschulden die Kosten kleinerer Instandsetzungsarbeiten an denjenigen Gegenständen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Zugriff unterliegen, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüssen sowie Rollläden, Jalousien, Fensterläden und Markisen bis zu einem Betrag von jeweils 100,00 € pro Einzelfall. Der Jahres-Reparaturaufwand ist auf eine Monatskaltmiete begrenzt.
- (2) Thermen sind vom Mieter auf seine Kosten wenigstens einmal im Jahr fachmännisch zu warten und zu



entkalken, soweit die dabei erforderlichen Einzelkosten 100,00 € nicht überschreiten und der Gesamtreparaturaufwand im Sinne des § 16 (1) nicht überschritten wird. Unterlässt der Mieter die Vornahme dieser Wartungs- und Entkalkungsmaßnahmen, hat er dem Vermieter zur Vermeidung eines Wartungsrückstaus eine Mitteilung zu machen.

§ 18 Benutzung der Mieträume/Überlassung an Dritte

- (1) Der Mieter darf die angemieteten Räume anders als zu Wohnzwecken nur mit Erlaubnis des Vermieters benutzen.
- (2) Der Mieter ist ohne vorherige Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, die angemieteten Räume oder einen Teil hiervon unterzuvermieten oder an Dritte zu überlassen. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.
- (3) Entsteht für den Mieter nach dem Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen, es sei denn, dass in der Person des Dritten ein wichtiger Grund liegt, der Wohnraum übermäßig belegt wird oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann.
Der Vermieter kann seine Zustimmung zur Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an einen Dritten von der Zahlung eines angemessenen Zuschlages abhängig machen.
- (4) Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter seine Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.
- (5) Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.
Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter innerhalb von 4 Wochen eine Anmeldebescheinigung des Untermieters beim zuständigen Einwohnermeldeamt vorzulegen.
- (6) Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Bewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstückes nicht zu erwarten sind. Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter seine Waschmaschine und seinen Trockenautomaten ausschließlich in der hierfür vorgesehenen Waschküche aufzustellen hat. Im Falle des Anschlusses von Elektrogeräten, die zu einer Überlastung des vorhandenen Leitungsnetzes führen, ist der Mieter verpflichtet, die Kosten der Verstärkung oder sonstigen Änderungen des Netzes zu tragen.

§ 19 Tierhaltung

- (1) Die Haltung von Kleintieren (wie z. B. Wellensittichen, Zierfischen, Hamstern, Kanarienvögeln u.ä.) ist zulässig, soweit es nicht zu Unzuträglichkeiten kommt.

Die Haltung anderer Tiere ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Eine etwaige Zustimmung gilt nur für den Einzelfall und kann widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten eintreten.

§ 20 Schlüssel

- (1) Neben den gem. § 2 (3) übergebenen Schlüsseln sind zusätzliche Schlüssel grundsätzlich über den Vermieter zu beschaffen.
- (2) Der Verlust und die Beschaffung von Schlüsseln sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Sämtliche Schlüssel, unabhängig davon, ob es sich um die dem Mieter vom Vermieter ausgehändigten Schlüssel handelt, oder ob der Mieter selbst Schlüssel angefertigt hat, sind dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben.
- (3) Der Vermieter ist aus Gründen der Sicherheit des Gesamtobjektes berechtigt, bei Verlust von ausgehändigten oder durch den Mieter selbst beschafften Schlüssel auf Kosten des Mieters die erforderliche Zahl von Schlüsseln und neuen Schlössern anfertigen zu lassen; diese Regelung gilt entsprechend für eine zentrale Schließanlage des Anwesens. Das gleiche gilt, wenn der Mieter bei seinem Auszug nicht sämtliche Schlüssel an den Vermieter herausgibt. Der Mieter ist zum Ersatz der Kosten des Austausches von Schlössern nicht verpflichtet, soweit er nachweist, dass es an einer konkreten Sicherheitsgefährdung fehlt. Die Haftung des Mieters wird begrenzt auf einen Höchstbetrag von 200,00 €. Der Mieter hat dem Vermieter spätestens zwei Wochen nach Wohnungsübergabe



mitzuteilen, wie der Zugang der Wohnung für Notfälle bei nicht nur kurzfristiger Abwesenheit des Mieters ermöglicht wird.

§ 21 Elektrizität, Gas, Wasser

- (1) Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Ein eventueller Mehrbedarf kann der Mieter durch Erweiterung der Zuleitung auf eigene Kosten nach vorheriger Einwilligung des Vermieters decken.
- (2) Bei Störung und Schäden an der Versorgungsleitung hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Verpächter, den Vermieter oder seinen Beauftragten sofort zu benachrichtigen.
- (3) Eine Veränderung der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung, berechtigt den Mieter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.
- (4) Bei Unterbrechung der Strom-, Gas- und Wasserversorgung oder Entwässerung durch einen vom Vermieter nicht zu vertretenden Umstand hat der Mieter keine Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter.

§ 22 Bauliche Veränderung durch den Vermieter

- (1) Der Mieter hat Maßnahmen des Vermieters, die zu Erhaltung des Mietgegenstandes erforderlich sind, sowie Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums zu dulden. Der Mieter hat dabei die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf die Ausführungen der Arbeiten nicht schuldhaft behindern oder verzögern. Andernfalls haftet er für die hierdurch entstandenen Schäden.
- (2) Soweit der Mieter die Arbeiten zu dulden hat, kann er weder den Mietzins mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadensersatz verlangen. Ein Minderungsrecht steht dem Mieter jedoch für den Fall zu, dass die Maßnahmen des Vermieters den Gebrauch der Mieträume ganz ausschließen, erheblich beeinträchtigen oder zu besonderen Belästigung des Mieters führen.

§ 23 Bauliche Änderung durch den Mieter

- (1) Ohne vorherige Zustimmung des Vermieters darf der Mieter keine baulichen Änderungen an der Wohnung vornehmen -insbesondere keine Um- und Einbauten, Installationen. Auch die Vergitterung der Fenster und die Herstellung oder Veränderung von Feuerstätten bedarf der Zustimmung.
- (2) Erteilt der Vermieter dem Mieter eine Genehmigung für bauliche Änderungen, so ist der Mieter für die Einholung etwaiger bauaufsichtlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.
- (3) Der Vermieter kann die Zustimmung zur Vornahme baulicher Änderungen in jedem Fall davon abhängig machen, dass vor der Änderung eine angemessene Sicherheit in Höhe der voraussichtlichen Kosten für die spätere Wiederherstellung des früheren Zustands erbracht wird.
- (4) Nimmt der Mieter - mit oder ohne Genehmigung - Einbauten oder bauliche Änderungen vor, so besteht bei Mietende kein Anspruch auf Wertausgleich, sofern nicht ausdrücklich eine schriftliche Abfindungsvereinbarung getroffen wurde.
- (5) Vom Mieter fest angebrachte Gegenstände sind auf Verlangen des Vermieters bei Mietende zu entfernen; Dübellöcher u. ä. sind fachgerecht zu verschließen.
- (6) Fliesen dürfen nicht angebohrt werden.
- (7) Es dürfen keine Außenantennen, insbesondere Parabolantennen, Außenlampen o. ä. montiert oder verändert werden. Wird vom Mieter der Empfang von Satellitenprogrammen gewünscht, die eine Parabolantenne erfordern, so wird der Vermieter zur Installation der benötigten Satellitenantenne ein Kostenangebot eines Fachunternehmens einholen und, sobald der Mieter einen Kostenvorschuss in Höhe der zu erwartenden Kosten gezahlt hat, die Montage veranlassen. Ist zum maßgeblichen Zeitpunkt bereits eine für den gewünschten Empfangsbereich geeignete Einrichtung vorhanden, so wird der Vermieter für den Austausch oder die Erweiterung der vorhandenen Anlage ein Kostenangebot eines Fachunternehmens einholen und, sobald der Mieter einen Kostenvorschuss in Höhe der zu erwartenden Kosten gezahlt hat, die Erweiterung dieser Anlage veranlassen. Anschließend muss der Mieter dulden, dass weitere Wohnungen an die Anlage angeschlossen werden oder die dann vorhandene Antenne gegen eine solche ausgetauscht wird, die für weitere Anschlüsse geeignet ist, soweit ihm dadurch nicht erneut Kosten entstehen. Entsprechendes gilt für vergleichbare Einrichtungen oder vom Mieter



gewünschte Ausstattungen, von denen eine Vielzahl zu einer optischen Verunstaltung des Gebäudes oder sonstigen Nachteilen führen kann.

- (8) Will der Mieter vorhandene Teppich-Bodenbeläge entfernen und / oder harte Oberböden verlegen, wie beispielsweise Parkett, Laminat, Fliesen oder ähnliche Beläge, so hat er unabhängig von der erforderlichen Zustimmung des Vermieters durch entsprechende Unterlagen sicherzustellen, dass die Schalldämmung nicht schlechter ist, als bei handelsüblichen Teppichböden.
- (9) Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.

§ 24 Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter

- (1) Dem Vermieter oder seinem Beauftragten steht die Besichtigung des Mietgegenstandes nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit frei. Zur Abwendung drohender Gefahren darf der Vermieter die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.
- (2) Bei längerer Abwesenheit des Mieters ist sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters, die Mieträume nach Maßgabe des vorstehenden Absatzes zu betreten, rechtzeitig ausgeübt werden können.

§ 25 Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume vollständig geräumt und besenrein zurückzugeben.

Der Mieter hat alle Schlüssel – auch selbstbeschaffte – zurückzugeben. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die dem Vermieter oder einem Nachmieter aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.

§ 26 Personenmehrheit als Vertragspartei

- (1) Besteht eine Mietpartei aus mehreren Personen, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- (2) Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berühren, müssen von und gegenüber allen abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch – unter Vorbehalt eines schriftlichen Widerrufs – bis auf Weiteres gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch für den Ausspruch von Kündigungen oder zum Abschluss von Aufhebungsverträgen. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst mit Zugang beim Vermieter wirksam.
- (3) Die Entlassung eines Einzelnen aus der Haftung für die mit diesem Mietvertrag verbundenen Verpflichtungen bedarf der Schriftform und wird keinesfalls schon durch Auszug begründet. Wünscht jedoch einer der Mieter die Entlassung aus dem Mietverhältnis, so ist der Vermieter hierzu auch ohne Zustimmung der übrigen Mieter berechtigt.

§ 27 Rauchwarnmelder / Nebenpflichten

Soweit noch keine Rauchwarnmelder in der Wohnung installiert sind, verpflichtet sich der Mieter, deren Montage nach den gesetzlichen Vorgaben zu dulden.

Der Mieter ist verpflichtet, regelmäßig die Bereitschaft und Betriebssicherheit der Rauchwarnmelder zu prüfen. Soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben, ist der Vermieter berechtigt, Dritte mit dieser Leistung zu beauftragen und die hierdurch entstehenden Kosten nach vorheriger Ankündigung auf den Mieter umzulegen.

§ 28 Energieausweis

Dem Mieter wird bei Abschluss des Mietvertrages gemäß § 16 Abs. 2 Energieeinsparungsverordnung EnEV der Energieausweis für die Immobilie vorgelegt. Der Inhalt des Ausweises wird nicht Vertragsbestandteil. Einen Anspruch des Mieters, auf einen daraus eventuell abzuleitenden bestimmten energetischen Bauzustand der Immobilie wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Vertragsparteien sind sich insofern einig, dass der Energieausweis keine Rechtswirkung für das Vertragsverhältnis hat und sich daraus insbesondere keine Gewährleistungs- und Modernisierungsansprüche herleiten lassen. Diese Grundsätze gelten für die Modernisierungsempfehlungen entsprechend.

§ 29 Datenschutz

- (1) Der Vermieter kann zur Begründung und zur Durchführung sowie zur Beendigung des vereinbarten



Mietverhältnisses personenbezogene Daten des Mieters erheben, speichern, benutzen und übermitteln. Insbesondere Name, Anschrift, Geburtsdatum, Familienstand und die Kontoverbindung, Sozialdaten, Zahlungsein- und Ausgänge, Forderungen und offene Forderungen sowie Verbrauchsdaten des Mieters werden EDV-technisch erfasst.

- (2) Eine etwaige Weitergabe dieser personenbezogenen Daten erfolgt im Rahmen einer ordnungsgemäßen Mietverwaltung. So können an Hausverwalter, WEG-Verwalter, Gerichte, Rechtsanwälte, Wohnungs- und Sozialbehörden und kooperierende Dienstleistungs- und Handwerksunternehmen weitergegeben werden. Die Weitergabe von personenbezogenen Daten erfolgt dabei in einem Umfang, der für die konkrete Verwaltungsmaßnahme im Einzelfall erforderlich und angemessen ist.
- (3) Die Mieter sind damit einverstanden, dass ihre Telefonnummer und/oder ihre dem Vermieter mitgeteilte Email-Adresse Handwerkern zur Abstimmung von Terminen bei Reparaturen oder Mangelbeseitigungen weitergegeben werden.

Die Mieter sind damit einverstanden, dass ihr Name (Vor und Zunahme) in sozialüblicher Weise während des Mietverhältnisses an Klingeltableau und Briefkasten angebracht werden.

Die Mieter haben jeder Zeit das Recht, vorstehende Einwilligungen dieses Absatzes für die Zukunft zu widerrufen. Der Widerruf hat dabei schriftlich zu erfolgen.

§ 30 Sonstige Vereinbarungen

.....

.....

.....

§ 31 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einer der vorstehenden Klauseln berührt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Sollte eine Klausel unwirksam sein, so verpflichten sich beide Vertragsparteien dazu, an einer wirksamen Vertragsregelung mitzuwirken, die dem ursprünglich Gewollten in tatsächlicher und wirtschaftlicher Weise am nächsten kommt.

Ort, Datum

Unterschrift Mieter

Unterschrift Vermieter

- Anlagen:
- A. Hausordnung
 - B. Vereinbarung zur Wartung von Rauchwarnmeldern*
 - WEG Hausgeldabrechnung vom _____

*kein Bestandteil des Vertragsmusters



Anlage A: Hausordnung

Die Hausordnung dient dem reibungslosen Zusammenleben der Hausbewohner, dem Schutz des Gebäudes und der Aufrechterhaltung der allgemeinen Sicherheit und Ordnung im Haus. Ein gedeihliches Zusammenleben in der Hausgemeinschaft erfordert von allen Mietern und Hausbewohnern weitestgehend gegenseitige Rücksichtnahme und eine pflegliche Behandlung der Mietsache.

Unterstellen von Fahrzeugen

Fahrzeuge aller Art, wie Kinderwagen, Fahrräder etc. dürfen nicht im Hausflur, sondern nur im Keller untergestellt werden. Sie sind über die Treppen zu tragen, und nicht zu fahren. Soweit kein ausreichender Kellerraum vorhanden ist, dürfen derartige Fahrzeuge nur auf vom Vermieter zugewiesenen Stellen abgestellt werden; der Vermieter kann jederzeit die Entfernung unzulässig abgestellter Fahrzeuge verlangen.

Rücksichtnahme

Kinder

Kinder sind ausreichend zu beaufsichtigen und anzuhalten, das Spielen und Lärmen im Treppenhaus zu unterlassen. Die Benutzung eines eventuell vorhandenen Kinderspielplatzes ist in der Zeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr nicht gestattet.

Ruhestörungen

Es ist nicht gestattet, andere Hausbewohner mehr als nach den Umständen unvermeidbar durch Geräusche zu beeinträchtigen. Als grundsätzliche Ruhezeit gelten folgende Zeiten: Mittagsruhe von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, Nachtruhe von 22.00 Uhr bis 07.00 Uhr, Sonntags- und Feiertagsruhe. Auch außerhalb dieser Ruhezeiten ist darauf zu achten, dass störende Geräusche, wie beispielsweise durch starkes Türenzuschlagen und Treppenlaufen, durch lautes Musizieren oder durch belästigenden Rundfunk- und Fernsehempfang, vermieden werden.

Wasserverbrauch

Wasser darf nur zum privaten Gebrauch und nicht auch zu gewerblichen Zwecken entnommen werden.

Balkone

Das Grillen auf Balkonen ist grundsätzlich nicht erlaubt.

Erhaltung des Hauseigentums

Abfälle

Abfälle und Unrat sind in die dafür bestimmten Müllgefäßen zu entsorgen oder an den vom Vermieter bestimmten Stellen zu lagern.

Sachgemäße Entsorgung

Scharf oder übel riechende, leicht entzündliche oder sonst schädliche Sachen müssen sachgemäß entsorgt werden. Aus Fenstern und von Balkonen dürfen keine Gegenstände oder Flüssigkeiten ausgegossen oder hinuntergeworfen werden.

Toiletten

Es ist nicht gestattet, Toiletten zweckwidrig zu benutzen. Es ist untersagt, Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln und Ähnliches über die Toilette zu entsorgen.

Blumenkästen

Blumenkästen müssen fachgerecht angebracht werden. Beim Bepflanzen und Gießen der Blumenkästen ist darauf zu achten, dass niemand durch herabtropfendes Wasser belästigt wird und Brüstungen, Wände und unter der Wohnung liegende Anlagen nicht verunreinigt oder beschädigt werden.

Fenster

Bei Sturm, starkem Regen oder Schneefall sowie bei Frostgefahr sind die Fenster zu schließen. Das gilt auch für die Fenster im Keller- und Bodengeschoss.

Frostschutz

Bei Frostgefahr sind die Wasserleitungen und die sonstigen frostgefährdeten Anlagen in den Mieträumen und den zur Wohnung gehörenden Nebenräumen vor dem Einfrieren zu schützen. Die Abwesenheit entbindet den Mieter nicht davon, ausreichende Frostschutzmaßnahmen zu treffen.

Lüftung und Heizung

Die Mieträume sind ausreichend zu lüften, zu reinigen und zu beheizen. Die Mieträume dürfen nicht in das Treppenhaus entlüftet werden.

Wasch- und Trockengeräte



Der Betrieb von Wasch- und Trockengeräten in den Mieträumen ist nur gestattet, wenn es sich um funktionssichere Geräte handelt, die fach- und sachgerecht angeschlossen werden.

Krafträder

Das Abstellen von Krafträdern, Motorrollern, Mopeds und Fahrrädern im Treppenhaus ist nicht gestattet.

Fahrzeugwäsche

Kraftfahrzeuge, Krafträder, Motorroller und Mopeds dürfen auf dem Hausgrundstück nicht gewaschen werden.

Ölwechsel und Reparaturen

Ölwechsel und Reparaturen an Kraftfahrzeugen, Krafträdern, Motorrollern und Mopeds sind auf dem Hausgrundstück nicht gestattet.

Tierfütterung

Um die Verschmutzung des Hauses und die Belästigung der Hausbewohner zu vermeiden, ist es nicht gestattet, Möwen, Tauben usw. vom Grundstück aus zu füttern.

Teppiche

Teppiche, Fußmatten, Läufer und Kleidung dürfen nur an der von dem Vermieter dazu bestimmten Stelle geklopft und gereinigt werden. Dabei sind die Ruhezeiten einzuhalten.

Treppenreinigung

Die Reinigung des Treppenhauses erfolgt im wöchentlichen Wechsel durch die Mieter. Die Mieter der Wohnungen im Erdgeschoss reinigen den Zugang zum Haus, die Treppen zu ihrem Geschoss und zum Keller sowie die dazugehörigen Podeste und Flure. Die Mieter der Wohnungen in den oberen Stockwerken reinigen die Treppen zu ihrem Geschoss und - soweit es sich um das oberste Stockwerk handelt - zum Boden und die dazugehörigen Podeste und Flure. Wohnen mehrere Mieter auf einer Etage, so wechseln sie sich beim Reinigen regelmäßig ab. Zur Reinigung gehört auch das Säubern des Geländers, das Putzen der Fenster und das Reinigen der Türen.

Waschen

Wäsche ist auf dem dafür bestimmten Trockenplatz zu trocknen. Das sichtbare Aushängen von Bettwäsche und sonstiger Wäsche aus Fenstern und auf Balkonen nach der Straßenseite ist nicht zulässig.

Sicherheit und Ordnung

Behördliche Vorschriften

Alle behördlichen Vorschriften, insbesondere auch solche über die Lagerung von Brennstoffen sowie über die Aufstellung und den Anschluss von Feuerstätten (z. B. Öfen und Herde) sind auch dann zu beachten, wenn sie nicht ausdrücklich erwähnt werden.

Brennmaterial/Vermeidung von Brandgefahr

Brennmaterial und Brennstoffe, wie insbesondere Benzin, dürfen weder in den Mieträumen, noch im Treppenhaus oder im Keller- bzw. Dachgeschoss gelagert werden. Keller und Bodenräume dürfen nicht zur Aufbewahrung leicht entzündlicher Gegenstände wie Papier und Zeitungen, Matratzen, alte Kleider und Möbel sowie sonstigen Gerümpels benutzt werden. Die Räume im Keller- und Bodengeschoss dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.

Heiße Asche

Es ist nicht gestattet, heiße Asche in die Mülltonnen zu entsorgen. Vielmehr ist die heiße Asche vorher mit Wasser abzulöschen.

Dachfenster

Dachfenster sind beim Öffnen so zu befestigen, dass sich die Halterung bei Wind nicht lösen kann. Bei Regen, Schnee und Sturm sind die Fenster zu schließen.

Haustüren

Aus Sicherheitsgründen (Einbruch, Diebstahl) ist die Hauseingangstür in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr verschlossen zu halten. Das gilt auch für weitere Eingangstüren des Hauses (z. B. Tür zum Hof bzw. zum Garten) sowie für alle Kellertüren.

Schlüssel

Beim Verlust eines Schlüssels ist der Vermieter umgehend zu benachrichtigen.

Sperrmüll

Gegenstände aller Art, die beim nächsten Sperrmülltermin entsorgt werden sollen, dürfen weder in den Gängen des Keller- und Bodengeschosses noch auf Gemeinschaftsflächen zwischengelagert werden.