

# WOHNRAUMMIETVERTRAG

für den preisfreien Wohnraum



Zwischen

**Vermieter:**

Mustermann Max

(Name, Vorname oder Firma)

(ggf. weiterer Name, Vorname oder Firma)

wohnhaft:

Musterstrasse 1, 00000 Musterstadt

(Straße, Postleitzahl, Ort)

vertreten durch:

Bankverbindung:

DE00 0000 0000 0000 0000 0000 0000

(Mietenkonto)

(nachfolgend "Vermieter" genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt)

und

**Mieter 1:**

Mustermann Martina, 01.01.1980

(Name, Vorname oder Firma, Geburtsdatum)

wohnhaft:

Musterweg 1, 00001 Musterort

(Straße, Postleitzahl, Ort)

**Mieter 2:**

(Name, Vorname oder Firma, Geburtsdatum)

wohnhaft:

(Straße, Postleitzahl, Ort)

Bankverbindung:

DE00 0000 0000 0000 0000 0000 0001

(Konto des/der Mieter)

(nachfolgend "Mieter" genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt)

wird folgender MIETVERTRAG über die nachfolgend bezeichneten Mieträume abgeschlossen:

## § 1 Mieträume

1. Vermietet wird ausschließlich zu Wohnzwecken (Zutreffendes ankreuzen bzw. ausfüllen):

die Wohnung

(anderes Objekt)

Straße, Hausnr.:

Musterallee 1

Postleitzahl, Ort:

00000 Musterstadt

Geschoss, Lage:

1 O.G., Links

Zimmer:

3

Küche:

1

Flur/Diele:

1

Bad mit WC:

1

Gäste-WC:

1

Keller:

Speicher:

Balkon:

Garage:

Stellplatz:

1

Hofraum:

Abstellraum:

Sonstige Räume u.  
Flächen:

## § 2 Mietzeit

### 1. Mietvertrag auf unbestimmte Zeit

Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und beginnt am 01.09.2021.  
Der Mietvertrag kann mit gesetzlicher Frist gekündigt werden. Derzeit ist die Kündigung gem. § 573c BGB spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Für den Vermieter verlängert sich diese Kündigungsfrist nach fünf bzw. acht Jahren seit der Überlassung der Wohnräume um jeweils drei Monate.

**Befristeter Kündigungsausschluss** (ankreuzen, falls vereinbart)

Beide Parteien verzichten auf das Recht zur ordentlichen Kündigung für die Dauer von 3 Jahren ab Vertragsschluss (maximal zulässig: 4 Jahre ab Vertragsabschluss). Eine ordentliche Kündigung kann frühestens zum Ablauf dieser Zeit erklärt werden. Dabei sind die gesetzlichen Kündigungsfristen einzuhalten. Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt. Der Mieter kann seine vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis verlangen, wenn er die Wohnung aus wichtigen persönlichen Gründen aufgeben muss. Der Vermieter ist auch während der Zeit des Kündigungsausschlusses zur Mieterhöhung berechtigt.

**oder alternativ zu Ziff. 1:**

### 2. Zeitmietvertrag

Der Mietvertrag beginnt am \_\_\_\_\_ und endet mit Ablauf des \_\_\_\_\_.  
Folgender Grund im Sinne von § 575 Abs. 1 BGB ist für die Befristung des Mietverhältnisses maßgeblich (der Grund ist zwingend anzugeben):

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht.

## § 3 Miete/Mietzahlung/Mietanpassung

### 1. Miete

Die Nettokaltmiete (Grundmiete ohne Betriebskostenvorauszahlungen etc.) beträgt monatlich Euro 1000,00,

in Worten: Euro eintausend.

Für den Fall, dass sich das Mietverhältnis im Anwendungsbereich der sog. "Mietpreisbremse" im Sinne von § 556d BGB befindet und die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) um mehr als zehn Prozent übersteigt, informiert der Vermieter den Mieter über die Miethöhe wie folgt (Zutreffendes ankreuzen):

- Die Vormiete im Sinne von § 556e Abs. 1 BGB betrug \_\_\_\_\_ Euro.  
 Es wurden in den letzten drei Jahren Modernisierungsarbeiten im Sinne von § 556e Abs. 2 BGB durchgeführt; diese endeten am \_\_\_\_\_.  
 Die Wohnung wird nach dem 1.10.2014 erstmalig genutzt und vermietet (Erstvermietung im Sinne von § 556f S. 1 BGB).  
 Es handelt sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung im Sinne von § 556f S. 2 BGB.

**2. Der Mieter hat monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats, folgende Zahlungen kostenfrei an den Vermieter zu leisten:**

Nettokaltmiete:	Euro	<u>1000,00</u>
Betriebskostenvorauszahlungen:	Euro	<u>100,00</u>
Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlungen:	Euro	<u>200,00</u>
Sonstiges (Garage, Zuschläge u. ä.) <u>Stellplatz</u> :	Euro	<u>50,00</u>
Gesamtmiete:	Euro	<u>1350,00</u>

**3. Mietanpassung/Mietzahlung/Mahngebühren/Verrechnungsvereinbarung****a.  Staffelmiete (ankreuzen und ausfüllen, falls vereinbart; ggf. weitere Staffelnbeträge gem. § 26 oder Anlage)**

Die vorstehend unter Ziffer 1. vereinbarte Miete gilt für die ersten zwölf Monate seit Vertragsbeginn. Sie beträgt nach jeweils frühestens zwölf Monaten:

1.	<input type="text"/>	Euro ab	<input type="text"/>	6.	<input type="text"/>	Euro ab	<input type="text"/>
2.	<input type="text"/>	Euro ab	<input type="text"/>	7.	<input type="text"/>	Euro ab	<input type="text"/>
3.	<input type="text"/>	Euro ab	<input type="text"/>	8.	<input type="text"/>	Euro ab	<input type="text"/>
4.	<input type="text"/>	Euro ab	<input type="text"/>	9.	<input type="text"/>	Euro ab	<input type="text"/>
5.	<input type="text"/>	Euro ab	<input type="text"/>	10.	<input type="text"/>	Euro ab	<input type="text"/>

**b.  Indexmiete (ankreuzen, falls vereinbart)**

Vermieter und Mieter sind berechtigt, die Miete gemäß § 557b BGB im gleichen Verhältnis, in dem sich ab Vertragsbeginn jeweils der vom Statistischen Bundesamt festgesetzte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland verändert, anzupassen. Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben, so dass abgesehen von Erhöhungen gemäß §§ 559 bis 560 BGB eine entsprechende Anpassung der Miete frühestens zum Ablauf eines Jahres verlangt werden kann. Die Berechnung hat jeweils den für den zweiten Monat vor der jeweils fälligen Mietzahlung festgestellten Monatsindex zugrunde zu legen.

Die Änderung der Miete aufgrund dieser Vereinbarung ist durch Erklärung in Textform geltend zu machen. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindex sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

c. Sollten eine Staffelmiete und auch eine Indexmiete nicht vereinbart sein, kann der Vermieter nach Maßgabe der §§ 558 - 558c BGB Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete in Textform verlangen. Dies gilt auch bei Abschluss eines Zeitmietvertrages i. S. v. § 575 BGB und bei Vereinbarung eines befristeten Kündigungsausschlusses.

d. Die Gesamtmiete ist auf das im Vertragskopf benannte Konto des Vermieters zu überweisen, solange der Vermieter dem Mieter kein anderes Konto benennt.

e. Die Miete für den ersten Monat ist bei Vertragsabschluss, in jedem Fall jedoch vor Übergabe der Mieträume zu zahlen. Die Nichtzahlung trotz Mahnung berechtigt den Vermieter zum Rücktritt vom Vertrag.

f. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Geldes beim Vermieter an. Bei unbarer Zahlung genügt der Mieter seiner Verpflichtung zur rechtzeitigen Zahlung, wenn er nach dem normalen Verlauf mit rechtzeitiger Gutschrift auf dem vom Vermieter benannten Konto rechnen konnte. Der Mieter ist nicht berechtigt, Kosten für die Überweisung von Mietzahlungen abzuziehen. Der Mieter kann keine Ansprüche aus mehrfach verspäteter Mietzahlung herleiten, auch wenn dies der Vermieter in der Vergangenheit unbeanstandet gelassen hat.

g. Bei verspäteter Zahlung ist der Mieter verpflichtet, Mahngebühren zu zahlen und der Vermieter ist berechtigt, Verzugszinsen zu erheben. Für jede schriftliche Mahnung ist der Vermieter berechtigt, pauschale Mahngebühren in Höhe von 3,- € zu erheben. Dem Mieter bleibt es jedoch unbenommen nachzuweisen, dass der Verzugschaden für den Vermieter geringer ausfällt. Ein weitergehender Schadenersatzanspruch des Vermieters bleibt hiervon unberührt.

h. Alle Zahlungen des Mieters werden in nachstehender Reihenfolge verrechnet, soweit durch den Mieter keine anderweitige Zahlungsbestimmung getroffen worden ist:

1. Nebenkostenvorauszahlung,
2. Kosten etwaiger Rechtsverfolgung einschließlich Mahnkosten und Verzugszinsen,
3. Mietrückstand,
4. laufende Miete.

#### § 4 Betriebskosten

Neben der Nettokaltmiete gem. § 3 Nr. 1 dieses Vertrages zahlt der Mieter Vorauszahlungen für folgende Betriebskosten gem. § 556 Abs. 1 BGB, wenn und soweit sie tatsächlich anfallen:

Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (hierzu gehört namentlich die Grundsteuer), die Kosten der Wasserversorgung, die Kosten der Entwässerung, die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage oder des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage oder der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastaufzuges, die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, die Kosten der Gartenpflege, die Kosten der Beleuchtung, die Kosten der Schornsteinreinigung, die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, die Kosten für den Hauswart, die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen Verteileranlage, die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege sowie sonstige Betriebskosten.

Als sonstige Betriebskosten werden vereinbart: Dachrinnenreinigung und -beheizung, Wartung/TÜV-Gebühren von Blitzschutzanlagen, Wartung von Rauchwarnmeldern und Feuerlöschern sowie Brandmelde- und RWA-Anlagen, Prüfung von Elektroleitungen, Wartung von Lüftungsanlagen, Wartung von Rückstausicherungen, Garagentorwartung sowie folgende sonstige Betriebskosten:


Zu den Kosten der vorgenannten Betriebskostenpositionen zählen insbesondere die in der Betriebskostenverordnung zu den jeweiligen Betriebskosten aufgezählten Kostenarten (vgl. § 2 Abs. 1 Ziffern 1 bis 17 Betriebskostenverordnung).

#### § 5 Umlage und Änderung von Betriebskosten, Änderung des Verteilungsschlüssels

1. Soweit nicht zwingende Vorschriften der Heizkostenverordnung entgegenstehen, sind die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Davon abweichend werden die Betriebskosten für Kabelfernsehen nach der Anzahl der an den Kabelempfang angeschlossenen Wohnungen umgelegt. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, können nach einem Maßstab umgelegt werden, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Der Vermieter ist hierzu jedoch nicht verpflichtet, soweit nicht zwingende Vorschriften der Heizkostenverordnung entgegenstehen.
2. Der Vermieter ist aus sachlichen Gründen berechtigt, den Umlageschlüssel für die Betriebskosten - nicht der Heiz- und Warmwasserkosten - nach billigem Ermessen zu ändern. Die vorgesehene Änderung ist dem Mieter vor Ablauf der laufenden Abrechnungsperiode mitzuteilen, dabei sind die sachlichen Gründe für die Änderung und der neue Umlageschlüssel anzugeben. Die Änderung wirkt zum Beginn der neuen Abrechnungsperiode.
3. Der Vermieter ist berechtigt, nicht aber verpflichtet, Teilabrechnungen vorzunehmen.
4. Fallen Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung erstmalig an oder werden sie neu eingeführt, so kann der Vermieter dies im Rahmen einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen bei der Umlage sowie bei Erhebung und Anpassung der Vorauszahlung berücksichtigen.
5. Sind Betriebskosten in der Miete enthalten und nicht neben der Miete zusätzlich zu zahlen oder ist eine Betriebskostenpauschale vereinbart, ist der Vermieter gem. § 560 Abs. 1 BGB berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. Der Grund für die Umlage muss bezeichnet und erläutert werden. Erhöhungen und Ermäßigungen wirken sich anteilig im Umfang oder Änderung auf die Pauschale aus.
6. Der Vermieter ist berechtigt, im Falle der rückwirkenden Erhöhung von Betriebskosten (bspw. nachträgliche Erhöhung der Grundsteuer o. Ä.) diese auch noch rückwirkend auf den Mieter umzulegen.

#### § 6 Betrieb einer Sammelheizung, Kosten bei Mieterwechsel, Umlage der Heiz- und Warmwasserkosten

1. Sofern eine Sammelheizung im Haus betrieben wird, ist diese vom Vermieter in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April (Heizperiode) dergestalt in Betrieb zu halten, dass die Mieträume eine angemessene Temperatur aufweisen. Außerhalb der Heizperiode ist die Sammelheizung in Betrieb zu nehmen, soweit dies an drei aufeinander folgenden Tagen erforderlich ist, um eine angemessene Raumtemperatur zu gewährleisten. Als angemessene Mindesttemperatur gelten 20° C in den Wohnräumen, im Badezimmer und in der Küche sowie 18° C im Flur in der Zeit von 6.30 Uhr bis 22.30 Uhr. Wenn lediglich eine Gasetagenheizung in der Wohnung des Mieters vorhanden ist, ist der Mieter verpflichtet, zum Betrieb der Heizung einen eigenen Gaslieferungsvertrag mit einem Energieversorgungsunternehmen abzuschließen.
2. Sind innerhalb eines Abrechnungszeitraumes wegen eines Mieterwechsels Kostenanteile zu bilden, so erfolgt die Verteilung nach dem tatsächlichen Verbrauch durch eine Zwischenablesung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung der vom Wechsel betroffenen Räume. Die anfallenden Kosten für die Zwischenablesung der Messgeräte für Warm- und Kaltwasser und Heizung sowie für die Kostenaufteilung auf Vor- und Nachmieter ("Nutzerwechselgebühr") trägt der Mieter, sofern die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses nicht vom Vermieter zu vertreten ist. Unterbleibt eine Zwischenablesung, verzichten die Mietvertragsparteien hierauf oder ist eine Zwischenablesung aus technischen oder anderen Gründen nicht möglich, so ist die Abrechnung nach Gradtagszahlen vorzunehmen. Die Warmwasserkosten werden hingegen zeitanteilig ermittelt.

3. Heizung und Warmwasser werden nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung umgelegt, soweit das zwingend ist. Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und ggf. Warmwasserversorgungsanlage oder die Kosten der Wärme- und ggf. Warmwasserlieferung - soweit jeweils vorhanden - sind wie folgt gem. § 7 Heizkostenverordnung zu verteilen:

Prozent nach dem erfassten Wärme- und ggf. Warmwasserverbrauch des Mieters.

Prozent nach der Wohn- oder Nutzfläche.

4. Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören insbesondere die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, 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 Eichung sowie der Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsanalyse sowie ferner die Kosten einer etwaigen Haftpflichtversicherung gegen Ölschäden. Zu den Kosten der Wärmelieferung gehört ferner das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend den in diesem Absatz vorgenannten Kostenarten. Bei Bedienung durch den Vermieter oder eine zu seinem Haushalt gehörende Person ist das ortsübliche Entgelt einzusetzen.

5. Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung, sowie sie nicht gesondert abgerechnet werden, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend § 7 Abs. 2 der Heizkostenverordnung. Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich Aufbereitungsstoffe. Zu den Kosten der Warmwasserlieferung gehört ferner das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers.

6. Der Mieter ist verpflichtet, die in den Mieträumen vorhandenen Heizkörper in Betrieb zu halten. Er muss insbesondere bei längerer Abwesenheit im Winter bzw. kalten Außentemperaturen die Wohnung so beheizen, dass keine Frostschäden auftreten. Bei großer Kälte gilt diese Obhutspflicht im verstärkten Umfang. Sofern der Mieter die Wohnung leer stehen lässt und/oder nicht nutzt, ist er verpflichtet, die Wasserleitungen abzusperrten und zu entleeren. Kommt er diesen Verpflichtungen nicht nach, so befreit ihn dies nicht von der Verpflichtung zur Beteiligung an den Betriebskosten, und zwar unbeschadet weitergehender Schadensersatzansprüche des Vermieters.

7. Ist die Wohnung mit einer wohnungsbezogenen Einzelheizung ausgestattet (z. B. Gasetagenheizung, Nachtstromspeicherheizung, Kohleofen), hat der Mieter die hierfür erforderlichen Betriebsstoffe selbst und auf eigene Kosten zu beschaffen bzw. eigene Versorgungsverträge mit einem Versorgungsunternehmen seiner Wahl abzuschließen.

### § 7 Zahlung, Anlage und Rückgabe der Mietsicherheit (Kautio)

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Kautio in Höhe von Euro ,

in Worten: Euro ,

zu zahlen. Der Mieter ist berechtigt, die Sicherheit in drei gleichen monatlich aufeinander folgenden Teilbeträgen zu erbringen. Der erste Teilbetrag ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig; diese Fälligkeit gilt auch, wenn die Sicherheit in einem Betrag gezahlt wird. Der Vermieter ist berechtigt, die Übergabe der Wohnung von der Zahlung der ersten Kautionsrate abhängig zu machen.

2. Der Vermieter ist berechtigt, nach Beendigung des Mietverhältnisses die Kautio mindestens für einen Zeitraum von sechs Monaten nach Rückgabe der Wohnung, mindestens aber für einen Zeitraum von sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses einzubehalten. Der Mieter hat keinen Anspruch gegen den Vermieter auf vorherige Abrechnung bzw. Rückzahlung des Kautionsguthabens, es sei denn, der Vermieter hat freiwillig früher abgerechnet und es ergibt sich unstreitig ein Guthaben des Mieters. Der Vermieter ist darüber hinaus berechtigt, einen angemessenen Teil der Kautio so lange einzubehalten, bis er über die Nebenkosten abgerechnet hat, längstens jedoch bis zum Ablauf der Abrechnungsfrist gem. § 556 Abs. 3 S. 2 BGB.

3. Bei einem Vermieterwechsel im Falle der Veräußerung des vermieteten Wohnraums stimmt der Mieter der alleinigen Haftung des Erwerbers zu, wenn dieser ihm bestätigt, dass er die Mietsicherheit erhalten hat. Der Mieter ist mit der Haftungsentlassung des bisherigen Vermieters einverstanden.

### § 8 Schönheitsreparaturen

1. Der Vermieter ist zur Durchführung regelmäßiger Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet. Dies gilt nicht für Schönheitsreparaturen, soweit sie aufgrund eines nach Vertragsbeginn eintretenden Umstandes erforderlich werden, der nicht im Verantwortungsbereich des Mieters liegt.

2. Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung durchzuführen, die während der Mietzeit durch seinen Mietgebrauch erforderlich werden. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich Heizrohre, offen liegender Versorgungsleitungen für Wasser und Gas, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen und das Reinigen der Fußböden.

3. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Der Mieter ist berechtigt, die Schönheitsreparaturen in entsprechender Qualität selbst auszuführen.

4. Die Schönheitsreparaturen sind fällig, wenn und soweit eine Renovierung nach dem Zustand der jeweiligen Teile der Wohnung notwendig ist. Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen in folgenden Abständen erforderlich sein:

- in Küche und Bad alle fünf Jahre,
- in den Wohn- und Schlafräumen sowie den Fluren alle acht Jahre,
- in anderen Räumen alle zehn Jahre.

Die Fristen gelten ab der Überlassung der renovierten Mieträume an den Mieter sowie im weiteren Verlauf des Mietverhältnisses jeweils ab der letzten Ausführung durch den Mieter. Der Übergabe renovierter Mieträume steht es gleich, wenn dem Mieter ein angemessener Ausgleich für die vorvertragliche Abnutzung durch den Vormieter vom Vermieter geleistet wurde. Vermieter und Mieter bleibt der Nachweis offen, dass die Schönheitsreparaturen wegen des Grades der Abnutzung der Wohnung schon vor oder erst nach dem Ablauf der Fristen notwendig sind.

5. Fällige Schönheitsreparaturen hat der Mieter vor dem Ende des Mietverhältnisses so rechtzeitig nachzuholen, dass die Räume fachgerecht renoviert zurückgegeben werden können. Der Mieter hat bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Schönheitsreparaturen auszuführen, die im Falle der Fortsetzung des Mietverhältnisses noch nicht erforderlich wären.

### **§ 9 Schlüssel/Schließanlage**

1. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit sämtliche zur Wohnung gehörenden Schlüssel übergeben. Die genaue Spezifizierung der Schlüssel und deren Anzahl erfolgt im Übergabeprotokoll.

2. Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der vorherigen Genehmigung durch den Vermieter. Weitere vom Mieter beschaffte Schlüssel sind nach Beendigung der Mietzeit sämtlich dem Vermieter auszuhändigen. Anderenfalls ist ihre Vernichtung durch den Mieter nachzuweisen. Einen Anspruch auf Kostenersatz hat der Mieter in keinem Fall.

3. Bei schuldhaftem Verlust ausgehändigter oder durch den Mieter selbst beschaffter Schlüssel ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die erforderliche Zahl von Schlüsseln und neue Schlösser anfertigen bzw. einbauen zu lassen. Das gilt gleichermaßen bei Vorhandensein einer zentralen Schließanlage im Mietobjekt. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass die Haus- und Wohnungstürschlüssel Teil einer Schließanlage sind und daher bei Verlust auch nur eines Schlüssels ggf. die gesamte Schließanlage auszutauschen ist, was entsprechend hohe Kosten verursacht. Die Haftung des Mieters ist auf den Ersatz der verloren gegangenen Schlüssel beschränkt, wenn er nachweisen kann, dass ein Schlüsselmissbrauch ausgeschlossen ist.

### **§ 10 Kleinreparaturen, Heizen und Lüften, Beschädigungen der Mietsache, Schadenersatzpflicht des Vermieters und des Mieters**

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten von Reparaturen der Anlagen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Zugriff ausgesetzt sind, wie den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden zu tragen, sofern die Kosten der einzelnen Reparatur 100,00 Euro (inkl. Mehrwertsteuer) und die jährlichen Reparaturkosten 8 % der Jahresnettomiete nicht übersteigen.

2. Erhöht oder ermäßigt sich seit Vertragsbeginn der vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Verbraucherpreisindex in Deutschland, können sich der vorstehende Wert für eine Kleinreparatur und der Jahreshöchstbetrag entsprechend ändern. Das Gleiche gilt für jede erneute Änderung des Verbraucherpreisindex. Eine Anpassung der Werte ist frühestens nach Ablauf von 12 Monaten seit Vertragsbeginn oder der letzten Änderung möglich. Die geänderten Werte gelten vom Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Änderungserklärung des Vermieters oder Mieters. In der Erklärung, die in Textform abgegeben werden kann, ist die jeweils eingetretene Änderung des vereinbarten Index anzugeben.

3. Der Mieter hat in den Mieträumen für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln. Zur Vermeidung von Schimmelpilzbildung, Stockflecken u. ä. sollte die Raumtemperatur immer zwischen 18 und 22° C liegen und alle Räume sollten gleichzeitig und gleichmäßig beheizt und belüftet werden. Sehr feuchte und warme Luft - bspw. nach dem Duschen - sollte niemals nach innen in andere Räume abgeleitet werden. Tagsüber sollte alle ein bis zwei Stunden für fünf bis zehn Minuten gelüftet werden (Stoßlüftung). Bei nasskaltem Wetter ist es aus physikalischen Gründen erforderlich, häufiger zu lüften als im trockenen Sommer oder im sehr kalten Winter. Sofern große Möbelstücke vor kalte Außen- oder Treppenhauswände gestellt werden, sollte ein Abstand von mindestens fünf bis sechs Zentimetern gewahrt werden, damit die Luft zirkulieren kann. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass auch dichte Gardinen oder Vorhänge die Frischluftzufuhr behindern und zur Schimmelbildung führen können. Heizkörper sollten nicht mit Möbeln, Gardinen oder anderen Gegenständen verdeckt werden. Wasserdampf sollte vermieden werden. Sofern dies nicht geht, ist umgehend zu lüften (bspw. nach dem Kochen und Wischen, Duschen/Baden, Wäschewaschen etc.).

4. Der Mieter hat die Mieträume von Ungeziefer, das während der Mietzeit auftritt, freizuhalten, sofern der Vermieter das Auftreten von Ungeziefer nicht zu vertreten hat. Für Schäden, die im Zusammenhang damit entstehen, dass er sie nicht freihält, haftet der Mieter.

5. Für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörenden Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, seinen Untermietern oder ihn auf seine Veranlassung aufsuchenden Dritten verursacht worden sind. Leistet der Mieter Schadenersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens an den Mieter abzutreten.

6. Der Mieter hat alle auftretenden Schäden an der Mietsache dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Die Mängelbeseitigung obliegt dem Vermieter. Der Mieter kann den Mangel nur dann selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist oder die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist. Vergibt der Mieter Aufträge, ohne hierzu berechtigt zu sein, ist der Vermieter nicht verpflichtet, die entstehenden Kosten zu übernehmen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

Eine Schadenersatzpflicht des Vermieters entsteht nur unter den Voraussetzungen des § 22 dieses Mietvertrages.

### **§ 11 Bauliche Veränderungen der Mieträume durch den Mieter**

1. Veränderungen an und in den Mieträumen (u. a. an Bodenbelägen), Um- und Einbauten gem. § 554a BGB (Barrierefreiheit), Installationen und dergleichen dürfen nur mit schriftlicher vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Sie kann aus wichtigem Grund versagt und davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszugs auf seine Kosten verpflichtet. Im Fall des § 554a BGB (Barrierefreiheit) kann die Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig gemacht werden.
2. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mieträume versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er dem Mieter einen angemessenen Ausgleich zu erstatten, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme. Im Falle der Wegnahme ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf seine Kosten verpflichtet.
3. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen trotz Fristsetzung oder deren Entbehrlichkeit nicht nach, so kann der Vermieter Schadenersatz verlangen.

### **§ 12 Erhaltungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter**

1. Der Mieter hat Erhaltungsmaßnahmen sowie Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters zu dulden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen gem. §§ 555a bis 555d BGB vorliegen. Hiervon unberührt bleibt das Sonderkündigungsrecht des Mieters gem. § 555e BGB bei Modernisierungsmaßnahmen.
2. Der Mieter hat in diesen Fällen die in Betracht kommenden Mieträume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht schuldhaft hindern oder verzögern, andernfalls hat er die dadurch entstehenden Schäden zu ersetzen.

### **§ 13 Errichtung und Betrieb von Feuerstätten durch den Mieter**

Die Errichtung neuer Feuerstätten oder die Verlegung bereits vorhandener ist ohne ausdrückliche Einwilligung des Vermieters und ohne behördliche Genehmigung untersagt. Feuerstätten aller Art darf der Mieter nur unter Berücksichtigung der ordnungsrechtlichen Vorschriften im Einvernehmen mit dem Bezirksschornsteinfegermeister aufstellen und betreiben.

### **§ 14 Abstellen von Motorrädern etc.**

Krafträder, Motorroller, Mopeds, Fahrräder mit Hilfsmotor u. ä. Fahrzeuge, sowie Heizöl und andere feuergefährliche Stoffe dürfen nur mit Einwilligung des Vermieters in den von diesem dazu bestimmten und den feuerpolizeilichen Vorschriften entsprechenden Räumen untergestellt werden; das gilt auch für das Abstellen außerhalb des Gebäudes.

### **§ 15 Gemeinschaftsantenne, Breitbandkabelanschluss, weitere Empfangsanlagen**

1. Sofern eine Gemeinschaftsantenne, jedoch kein Breitbandkabelnetz vorhanden ist, verpflichtet sich der Mieter, die vorhandene Gemeinschaftsantenne zu benutzen, falls er zum Betrieb eines Rundfunk- oder Fernsehgerätes eine Außenantenne benötigt. Unabhängig davon, ob er ein Rundfunk- oder Fernsehgerät tatsächlich betreibt, trägt er die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage. Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Antennenanlage.
2. Ist ein Breitbandkabelnetzanschluss vorhanden, verpflichtet sich der Mieter, nur den zur Verfügung gestellten Breitbandkabelanschluss zu benutzen, falls er zum Betrieb eines Rundfunk- oder Fernsehgerätes eine Verstärkeranlage (Antenne oder ähnliches) benötigt. Unabhängig davon, ob er ein Rundfunk- oder Fernsehgerät tatsächlich betreibt, trägt er die Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage. Zu den Kosten gehören die Kosten des Betriebsstroms und der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Breitbandkabelnetzanlage sowie die laufenden Gebühren für Breitbandanschlüsse.
3. Für den Fall, dass weder eine Gemeinschaftsantenne, noch ein Breitbandkabelanschluss vorhanden ist, ist der Mieter nach vorheriger Zustimmung des Vermieters und des Verwalters berechtigt, eine Außenantenne fachgemäß anbringen zu lassen. Er hat zuvor dem Vermieter den Plan der Außenanlage vorzulegen. Die Anlage hat den VDE-Bestimmungen für Außenantennen zu entsprechen und darf nicht zu einer Verunstaltung des Grundstücks führen. Der Mieter ist verpflichtet, die Anlage in ordnungsgemäßem Zustand zu halten. Er haftet für alle durch Antennenanlagen dieser Art von ihm schuldhaft verursachten Schäden. Ein etwaiger Anspruch des Vermieters gegenüber dem Mieter auf Duldung der Errichtung einer Gemeinschaftsantenne oder eines Breitbandkabelanschlusses bleibt hiervon unberührt.
4. Dem Mieter bleibt es unbenommen, die in das an den Grundsatz von Treu und Glauben gebundene Ermessen des Vermieters gestellte Zustimmung zur Errichtung weiterer Empfangsmöglichkeiten zu verlangen.

### **§ 16 Vertragswidrige Nutzung, Untervermietung**

1. Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als zu Wohnzwecken nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Vermieters benutzen.
2. Der Mieter ist ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis unbeschadet der Vorschrift des § 540 Abs. 2 BGB weder zu einer Untervermietung der Mieträume oder einzelner Räume, noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte, ausgenommen sich besuchsweise aufhaltende Personen, berechtigt. Eine vom Vermieter erteilte Erlaubnis gilt nur für den einzelnen Fall und kann aus einem wichtigen Grunde widerrufen werden.
3. Der Mieter kann vom Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung unter den Voraussetzungen des § 553 Abs. 1 BGB verlangen. Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

## § 17 Tierhaltung

1. Kleintiere (z. B. Ziervögel, Zierfische, Hamster etc.) darf der Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters im haushaltsüblichen Umfang halten. Ausgenommen davon ist die Haltung giftiger Tiere (z. B. giftige Schlangen, Skorpione, Frösche oder Spinnen), die grundsätzlich nicht gestattet ist.
2. Die Haltung eines sonstigen Haustieres, insbesondere einer Katze oder eines Hundes, ist nur mit vorheriger Genehmigung des Vermieters zulässig. Sie wird nur für den Einzelfall und individuell bezogen auf ein bestimmtes Tier erteilt. Die Genehmigung kann aus wichtigem Grund versagt bzw. widerrufen werden, bspw. wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung der Mieter oder des Grundstücks zu befürchten ist. Generell ist im Rahmen der Genehmigungserteilung durch den Vermieter eine umfassende Interessenabwägung der im Einzelfall betroffenen Belange der Mietvertragsparteien, der anderen Hausbewohner und der Nachbarn vorzunehmen.
3. Eine vom Vermieter erteilte Zustimmung gilt nur bis zum Tode oder der Abschaffung des Tieres, für das die Zustimmung erteilt wurde. Vor einer Neuanschaffung eines Tieres ist eine neue Genehmigung des Vermieters erforderlich.
4. Das Füttern von Tauben von der Mietwohnung oder dem Grundstück aus ist nicht zulässig.

## § 18 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter und/oder sein Beauftragter haben ein Recht zur Besichtigung der Wohnung, sofern dies wegen eines konkreten Besichtigungsinteresses notwendig ist. Über den genauen Zeitpunkt der Besichtigung ist zwischen den Mietvertragsparteien nach Möglichkeit Einvernehmen herzustellen. Als angemessene Besichtigungszeiten gelten werktags die Zeit zwischen 10 und 13 Uhr und 15 und 19 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen zwischen 10 und 13 Uhr nach vorheriger Anmeldung. Sind in der Wohnung Erhaltungsmaßnahmen gem. § 555a erforderlich und beauftragt der Vermieter hiermit Dritte oder Handwerker, ist diesen Personen zu den üblichen Arbeitszeiten der Handwerker Zutritt zu gewähren. In Fällen dringender Gefahr hat der Mieter dem Vermieter das Betreten der Mieträume zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gestatten. Entsteht dem Vermieter dadurch ein Schaden, weil der Mieter das Betreten der Mieträume dem Vermieter gegenüber ohne ausreichenden Grund schuldhaft verweigert, ist der Mieter zum Ersatz dieses Schadens verpflichtet.
2. Nach Kündigung des Mietverhältnisses oder bei beabsichtigtem Verkauf des Hauses oder der Wohnung hat der Mieter die Besichtigung der Mieträume in der gleichen Zeit wie in § 18 Nr. 1 dieses Vertrages nach vorheriger Anmeldung zu gestatten. Die Besichtigung zwecks Durchführung von Miet- oder Kaufinteressenten gilt ausdrücklich als berechtigtes Interesse des Vermieters zum Betreten der Wohnung.
3. Der Mieter muss dafür Sorge tragen, dass die Mieträume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

## § 19 Fahrstuhlbenutzung

1. Der Vermieter kann die Benutzung des Fahrstuhls in einer Benutzungsordnung regeln. Bei der Benutzung des Fahrstuhls sind diese Bestimmungen sowie die von den zuständigen Überwachungsorganen erlassenen Betriebsvorschriften zu beachten.
2. Die Inbetriebnahme bzw. Inbetriebhaltung des Fahrstuhls kann bei kurzfristigen Störungen, die der Vermieter bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft nicht zu vertreten haben, bei höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen, Reparatur- oder Wartungsarbeiten und TÜV-Überprüfungen nicht verlangt werden. Eine Schadensersatzpflicht des Vermieters entsteht nur unter den Voraussetzungen des § 22. Für die alsbaldige Beseitigung etwaiger Störungen hat der Vermieter bzw. Verwalter Sorge zu tragen.

## § 20 Reinigungs- und Schneeräumpflicht des Mieters, Änderungsvorbehalt

Sofern der Vermieter die Reinigungsarbeiten und den Winterdienst nicht schon bei Vertragsbeginn auf Dritte übertragen hat und die hierdurch entstehenden Kosten als Betriebskosten auf den Mieter umlegt (vgl. §§ 4 und 5 dieses Vertrages), gilt Folgendes:

1. Jeder Mieter hat für die Reinigung seines Kellers und der Lichtschächte der zugehörigen Kellerfenster Sorge zu tragen. Allen Mietern obliegt nach einer vom Vermieter aufzustellenden Reinigungsordnung:
  - die Reinigung der Hauszugänge und Hauseinfahrten, der Haus- und Hoftür, der vor dem Hauseingang befindlichen Treppe und des Erdgeschossflures, der Hausflure, Treppenaufgänge und Treppenabsätze;
  - die Reinigung des Bürgersteigs und der Straße, soweit dies nicht seitens der Gemeinde erfolgt;
  - die Beseitigung von Schnee und Eis bei Schneewetter und Glatteis und, falls erforderlich, wiederholtes Bestreuen der Straße, des Bürgersteiges, des Hofes und der Haustreppe mit abstumpfenden Mitteln. Sie haben sich hierzu der zuständigen Ordnungsbehörde gegenüber zu verpflichten. Die benötigten Geräte und Streumaterialien hat der Mieter auf eigene Kosten zu beschaffen.
2. Die vorgenannten Verpflichtungen entfallen nicht bei Abwesenheit des Mieters. Vielmehr hat der Mieter für den Fall seiner Abwesenheit oder sonstigen Verhinderung (z. B. Krankheit) auf eigene Kosten dafür Sorge zu tragen, dass die ihm übertragenen Aufgaben ggf. durch Einschaltung Dritter durchgeführt werden.
3. Für den Fall, dass es im Rahmen der Erledigung der Reinigungsarbeiten bzw. der Räum- und Streudienste durch die Mieter des Hauses durch mangelhafte Ausführung dieser Arbeiten ständig zu erheblichen Unerträglichkeiten (z. B. fortwährende, nicht bloß unerhebliche Verschmutzung des Treppenhauses bzw. der sonstigen Verkehrsflächen oder Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit durch Eis-/Schneeglätte) kommt, ist der Vermieter nach billigem Ermessen i. S. v. § 315 BGB berechtigt, durch einseitige Erklärung gegenüber dem Mieter vor Beginn einer neuen Abrechnungsperiode die vorstehend in Ziff. 1 und 2 vereinbarten Reinigungsaufgaben bzw. Räum- und Streupflichten auf Dritte, z. B. ein Reinigungsunternehmen, zu übertragen und die hierdurch entstehenden Kosten als Betriebskosten auf den Mieter umzulegen (vgl. §§ 4 und 5 dieses Vertrages), sofern die hiermit einhergehende Änderung dieses Vertrages unter Berücksichtigung der Interessen des Vermieters für den Mieter zumutbar ist.

## **§ 21 Personenmehrheit als Vertragsparteien**

1. Mehrere Personen als Mieter, auch Ehegatten, haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Rechtshandlungen und Willenserklärungen eines Vermieters sind auch für die anderen Vermieter, eines Mieters auch für die anderen Mieter verbindlich.
3. Tatsachen, die für einen der Mieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für oder gegen ihn einen Schadenersatz- oder sonstigen Anspruch begründen, haben für die anderen Mieter die gleiche Wirkung.

## **§ 22 Haftung, Ausschluss von Aufwendungsersatzansprüchen des Mieters**

1. Der Mieter kann Schadenersatzansprüche nur insoweit geltend machen, als der Schaden auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten des Vermieters, seines gesetzlichen Vertreters oder seines Erfüllungsgehilfen oder auf dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft beruht. Dies gilt auch für anfängliche, d. h. bei Vertragsschluss vorhandene Sachmängel gem. § 536a Abs. 1 BGB, es sei denn, der Vermieter hat den Mangel arglistig verschwiegen. Bei leichter Fahrlässigkeit haftet der Vermieter nur auf Schadenersatz, wenn er mit seiner Leistung in Verzug geraten ist, oder wenn seine Leistung unmöglich geworden ist, oder wenn er eine wesentliche Pflicht verletzt hat. Unbeschadet weitergehender Rechte, insbesondere des Rechts des Mieters, unter den Voraussetzungen des § 326 BGB vom Vertrag zurückzutreten, haftet der Vermieter nicht für die rechtzeitige Freimachung der Räume durch den bisherigen Mieter, sofern ihn daran kein Verschulden trifft. Die Haftung des Vermieters für alle übrigen Schäden ist ausgeschlossen.
2. Ferner wird § 539 Abs. 1 BGB ausgeschlossen, wonach der Mieter vom Vermieter Aufwendungen nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag ersetzt verlangen kann, die ihm der Vermieter nicht nach § 536a Abs. 2 BGB (Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels) zu ersetzen hat.

## **§ 23 Beendigung des Mietverhältnisses, Wohnungsabnahme, Ausschluss von § 545 BGB**

1. Im Fall der Beendigung des Mietvertrages ist der Mieter verpflichtet, zusammen mit dem Vermieter oder seinem Vertreter eine Wohnungsabnahme durchzuführen. Hierbei wird die Mietsache besichtigt, um deren Zustand festzustellen und damit der ggf. noch bestehende Umfang etwaiger vom Mieter noch durchzuführender Arbeiten ermittelt werden kann. Sofern das Mietverhältnis ordentlich gekündigt wurde, ist der Mieter verpflichtet, spätestens vier Wochen vor Beendigung des Mietvertrages mit dem Vermieter einen Termin zur vorläufigen Wohnungsabnahme innerhalb der üblichen Arbeitszeiten des Vermieters von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr zu vereinbaren. Bei dieser vorläufigen Wohnungsabnahme wird der Umfang der bis zur Beendigung des Mietvertrages durchzuführenden Arbeiten des Mieters ermittelt. Spätestens bei Beendigung des Mietvertrages findet eine endgültige Wohnungsabnahme statt. Der Mieter hat hierzu während der üblichen Arbeitszeiten des Vermieters von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr einen Termin in der Wohnung zu vereinbaren, bei dem ein Wohnungsabnahmeprotokoll erstellt wird. Die Wohnung muss sich hierbei in geräumten Zustand befinden. Das bei der vorläufigen und/oder endgültigen Abnahme gefertigte Protokoll ist von beiden Parteien zu unterschreiben. Ist nur einer von mehreren Mietern anwesend, vertritt er die anderen, sofern diese die Vollmacht nicht vor dem Termin widerrufen haben. Wirkt der Mieter nicht an seiner Verpflichtung zur Vereinbarung einer vorläufigen oder endgültigen Wohnungsabnahme mit, bestimmt der Vermieter den Termin während seiner Arbeitszeiten nach billigem Ermessen. Der vom Vermieter bestimmte Termin ist verbindlich, wenn er mindestens 24 Stunden vorher in Textform angekündigt wurde.
2. Die Mieträume sind beim Auszug vollständig geräumt und gereinigt an den Vermieter zurückzugeben.
3. Bei verspäteter Rückgabe der Mietsache hat der Mieter als Entschädigung für die Dauer der Vorenthaltung den vereinbarten Mietzins oder anstelle dessen den Mietzins zu zahlen, der für vergleichbare Räume ortsüblich ist, ohne dass dies seitens des Vermieters zum Zeitpunkt der erstmaligen Vorenthaltung der Mietsache sofort geltend gemacht werden müsste. Gibt der Mieter die Mietsache zur Unzeit zurück, hat er die Entschädigung für den vollen Monat zu leisten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen, wenn die Rückgabe infolge von Umständen unterbleibt, die der Mieter zu vertreten hat.
4. Sind nach Beendigung des Mietverhältnisses Instandsetzungsarbeiten auszuführen, die der Mieter zu vertreten hat, oder führt der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses solche Arbeiten noch durch, so haftet er für den Mietausfall, die Betriebskosten und alle weiter anfallenden Schäden, die hieraus dem Vermieter entstehen. Das Gleiche gilt im Falle der ggf. gemäß § 8 fälligen Schönheitsreparaturen entsprechend, die der Mieter trotz Inverzugsetzung verweigert.
5. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung. Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf müssen vereinbart werden.

## § 24 Hausordnung

Ein friedliches Zusammenleben der Hausbewohner erfordert, dass alle Mieter sich von dem Gedanken der Hausgemeinschaft leiten lassen und die Hausordnung, die Bestandteil dieses Vertrages ist, gewissenhaft einhalten.

### 1. Rücksichtnahme auf die Hausbewohner

Unbedingte Ruhe ist im Interesse aller Mieter von 13 Uhr bis 15 Uhr und von 22 Uhr bis 7 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen bis 9 Uhr einzuhalten. Insbesondere ist das Musizieren bzw. das Abspielen von Musik in dieser Zeit zu unterlassen. Tonübertragungsgeräte jeder Art einschließlich EDV-Anlagen sind stets auf Zimmerlautstärke zu beschränken, insbesondere muss bei geöffnetem Fenster gebührend Rücksicht genommen werden. Die Benutzung dieser Geräte im Freien darf die Hausbewohner und Nachbarn nicht stören.

Der Betrieb von Wasch- und Spülmaschinen sowie von Wäschetrocknern ist grundsätzlich nur in der Zeit von 7 Uhr bis 22 Uhr gestattet und an Sonn- und Feiertagen nicht erlaubt, soweit es dem Mieter möglich und zumutbar ist, diese Maschinen werktags im angegebenen Zeitraum zu benutzen. Geräuschverursachende Geräte sind auf schalldämpfenden Unterlagen zu betreiben.

Durch Baden oder Duschen soll in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr die Nachtruhe der übrigen Hausbewohner nicht gestört werden. Kinder sind anzuhalten, Spielen und Lärm im Treppenhaus zu unterlassen.

Grillen ist im Interesse der Mitbewohner auf Balkonen, Loggien oder unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Flächen nicht gestattet, beim Grillen auf Hof- oder Rasenflächen sollte zuvor eine Abstimmung mit der Hausgemeinschaft erfolgen.

### 2. Sicherheitsregeln

Aushänge jeder Art im Hausflur oder an den Hauswänden sind den Mietern untersagt.

Haus- und Hoftüren müssen von 21 Uhr bis 6 Uhr geschlossen gehalten werden. Hierfür ist jeder Bewohner verantwortlich.

Fenster von Gemeinschaftsräumen (einschließlich Dachfenster und Dachluken) sind so zu benutzen, dass insbesondere bei stürmischem bzw. regnerischem Wetter keine Schäden entstehen.

Haus- und Hofeingänge, Treppen, Treppenabsätze und Flure müssen von Fahrrädern, Kinderwagen und anderen Gegenständen jeglicher Art freigehalten werden, damit sie ihren Zweck als Fluchtwege erfüllen können. Kleinkraftfahrzeuge, Mopeds, Motorroller und ähnliche Fahrzeuge sowie sonstige sperrige Gegenstände dürfen nicht im Haus oder auf dem Grundstück unter- bzw. abgestellt werden.

Leicht entzündliche Gegenstände und/oder Flüssigkeiten dürfen zur Vermeidung von Brandgefahr weder im Keller noch in Bodenräumen oder sonstigen Gemeinschaftsräumen aufbewahrt werden.

### 3. Reinigung

Haus und Grundstück sind sauber zu halten. Die Hausbewohner sind verpflichtet, Abfälle regelmäßig aus der Wohnung zu entfernen und entsprechend den Bestimmungen der kommunalen Behörde getrennt zu entsorgen. Abfälle oder übel riechende Stoffe, insbesondere solche, die einen Brutherd für

Ungeziefer darstellen, dürfen nur verpackt in die Mülltonne gefüllt werden. Sperriger Abfall ist zu zerkleinern. In keinem Fall ist die Lagerung von Abfällen neben den Müllbehältern zulässig; der Mülltonnenraum ist sauber zu halten.

Haus- und Küchenabfälle, Hygieneartikel, Windeln, Katzenstreu bzw. schädliche Flüssigkeiten dürfen nicht in Ausgussbecken bzw. Toiletten gegossen werden.

Das Auftreten von Ungeziefer ist dem Vermieter unverzüglich zu melden.

Teppiche, Decken und dergleichen dürfen nicht am Fenster oder auf dem Balkon ausgeklopft werden.

### 4. Waschordnung

Einigen sich die Mieter nicht über die Reihenfolge der Benutzung der Waschküche und des Trockenspeichers, regelt dies der Vermieter. Dabei ist auf die Bedürfnisse von Familien mit Kleinkindern und von Berufstätigen Rücksicht zu nehmen. Die Gemeinschaftseinrichtungen, wie Waschküche, Trockenspeicher, Trockenplatz, sind schonend zu behandeln und nach Benutzung in sauberem Zustand zu verlassen; Waschmaschinen und sonstige Geräte sind zu entleeren und zu reinigen, Wasserhähne zu säubern.

Wäsche darf nur an Stellen getrocknet werden, die von der Straße aus nicht einzusehen sind.

Wäschetrockner in der Wohnung sind nur ausnahmsweise gestattet, sofern ausreichende Lüftung und/oder Beheizung gewährleistet ist, um Schimmelschäden etc. zu vermeiden. Das Nutzen von Ablufttrocknern ist untersagt.

### 5. Feuer- und Kälteschutz

Zur Vermeidung von Brandgefahr dürfen Keller, Speicher und sonstige Gemeinschaftsräume nicht mit offenem Feuer betreten werden.

Eine Lagerung von Heizöltanks in Kellerräumen ist nur dann zulässig, wenn das Behältnis von einer aus feuersicherem Material hergestellten Wanne umgeben ist, die das Fassungsvermögen des Tanks besitzt, um auslaufendes Heizöl aufzufangen. Im Übrigen sind die jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen über die Lagerung von Heizöl zu beachten. Eine Lagerung in allgemeine benutzten Fluren; Treppenhäusern, Durchfahrten und unbewohnten Dachräumen ist verboten. Werden feste und flüssige Brennstoffe zusammen in einem Kellerraum gelagert, so sind Vorkehrungen zu treffen, dass flüssige Brennstoffe nicht auslaufen und mit festen Brennstoffen in Berührung kommen können. Der Transport und die Lagerung von Heizöl haben besonders sorgfältig zu erfolgen, damit Verunreinigungen vermieden werden. Es wird den Mietern deshalb empfohlen, eine private Haftpflichtversicherung abzuschließen, die auch Schäden abdeckt, die durch den Betrieb eines Ölofens bzw. durch die unsachgemäße Lagerung von Heizöl entstanden sind. Bei Frostwetter sind Kellerfenster sowie die Fenster der Bade- und Toilettenräume zu schließen und so zu verdichten, dass Frostschäden vermieden werden. In den nicht beheizten Räumen sind Badeöfen von Wasser zu entleeren. Wasserlöcher in den Fensterbänken aller Fenster sind offen zu halten. Grundsätzlich ist bei kühler Witterung ausreichend zu heizen, um das Auftreten von Schimmel o. ä. zu vermeiden.

## § 25 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

Soweit in diesem Mietvertrag nichts anderes bestimmt ist oder eine oder mehrere Bestimmungen dieses Mietvertrages unwirksam sind oder werden, so gelten die gesetzlichen Vorschriften. Die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen wird dadurch nicht berührt.

**§ 26 Sonstige Vereinbarungen**

*(Gegebenenfalls Zusatzblätter von beiden Parteien unterschrieben und mit Orts- und Datumsangabe versehen einfügen oder als Anlage beifügen und mit dem Vertrag fest verbinden.)*

Blank area for additional agreements, overlaid with a large diagonal watermark reading "MUSTER".

\_\_\_\_\_

*(Ort, Datum)*

\_\_\_\_\_

*(Ort, Datum)*

\_\_\_\_\_

*(Vermieter)*

\_\_\_\_\_

*(Mieter 1)*

\_\_\_\_\_

*(Vermieter)*

\_\_\_\_\_

*(Mieter 2)*



**Haus & Grund®**  
Eigentum, Schutz, Gemeinschaft.  
Bonn/Rhein-Sieg Service GmbH

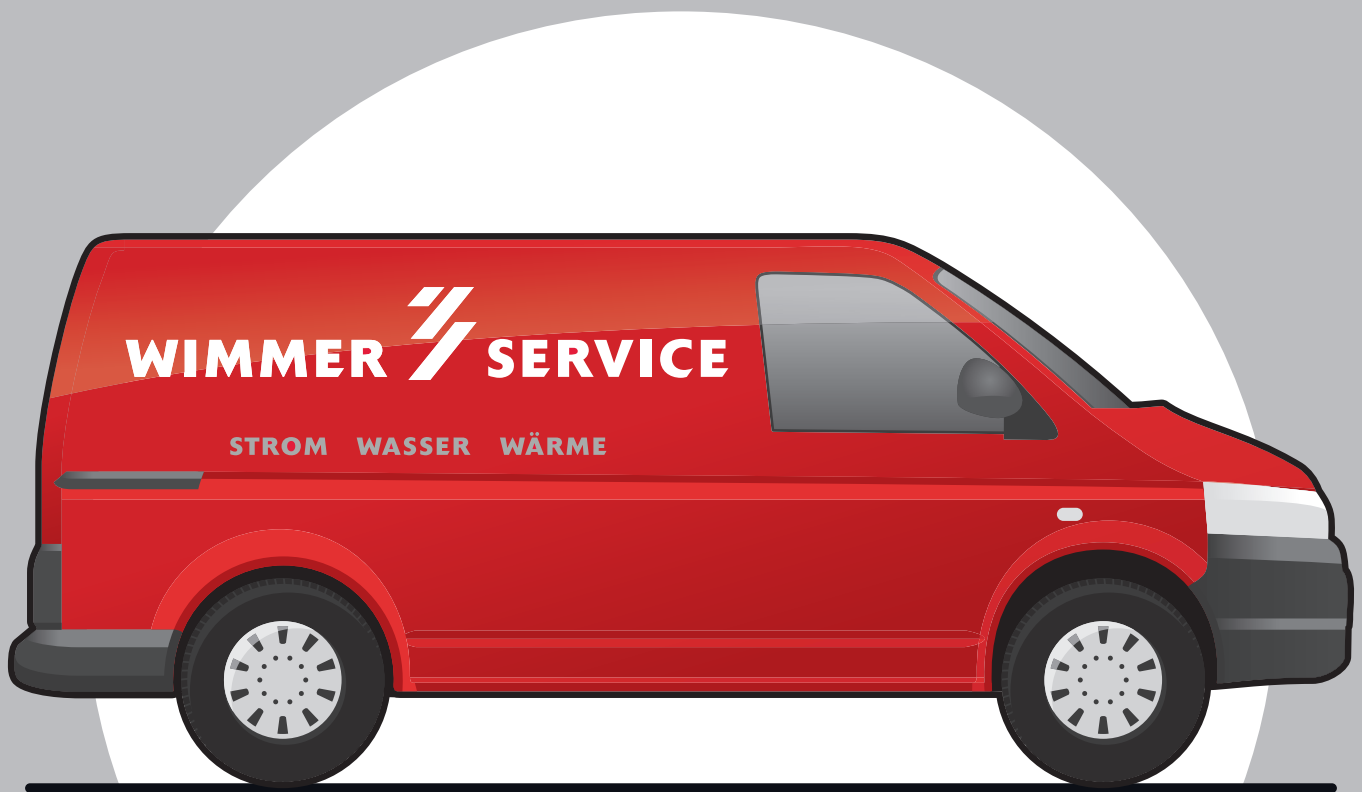
Es wurde bei der Erstellung dieses Mietvertrages größtmögliche Sorgfalt angewendet und versucht, den jeweils aktuellen Stand der Gesetzgebung und Rechtsprechung zu berücksichtigen. Gleichwohl können Herausgeber, Autor und Verlag für Richtigkeit, Vollständigkeit und die Anwendbarkeit im jeweiligen Einzelfall sowie hinsichtlich etwaiger Änderungen von Gesetzen, Vorschriften und Rechtsprechung keine Haftung übernehmen. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht im Falle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.  
Stand dieser Ausgabe: 15.09.2021

**WIMMER  SERVICE**

STROM WASSER WÄRME

# **DIE MIT DEN ROTEN BUSSEN**

**SEIT 1924 FÜR SIE UNTERWEGS**



**[www.wimmerservice.de](http://www.wimmerservice.de) | 0228 - 90 873 90**



**ELEKTRO**



**SANITÄR**



**HEIZUNG**



**FLIESEN**



**FARBE**