

Mietvertrag für Wohnungen



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Dieses Formular ist vor dem Unterschreiben von den Vertragspartnern zu überprüfen und an den besonders gekennzeichneten Stellen (●) auszufüllen.

Zwischen Grundstücksgesellschaft Töpsch GbR, vertr. durch: Töpsch Immobilien & Hausverwaltung OHG, Wildrosenweg 7, 24119 Kronshagen, Tel.: 04315460540, E-Mail: service@toepsch-immobilien.de ●
in Vermieter ●
und Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Herrn Max Mustermann, geb. am 01.01.1950, E-Mail: mustermann@gmx.de, Tel.: 0151123456789 ●

~~so wie Ehegatten und Mieter~~ -- ●

zur Zeit wohnhaft in Musterweg 1, 24119 Kronshagen ●
Mieter ●

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

1. Vermietet werden zur Benutzung als Wohnung in dem Hause Musterstraße 123, 12345 Musterstadt ●
folgende Räume: ●

Die Wohnung im Beispiel Geschoss, bestehend aus 3 Zimmer(n), nebst Küche, Diele, Bad, ~~Mansarde~~ ●
Kellerraum, ~~Bodenraum~~¹. Ferner werden vermietet: ~~Garage, Carport, Garten~~¹ ●

2. Dem Mieter werden zur Mitbenutzung folgende Räume überlassen: Trockenboden und Waschküche und -- ●
Die Benutzung erfolgt nach Maßgabe der Haus-, Waschküchen- und Trockenbodenordnung. ●

3. Dem Mieter werden für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt: _____ Haus-, _____ Wohnungstür, ●
_____ Zimmer-, _____ Boden-, _____ Keller-, _____ Aufzug-, _____ Briefkasten-, _____ Garagenschlüssel. ●

Bei Bedarf weiterer Schlüssel sind diese durch den Mieter erst nach vorheriger Zustimmung des Vermieters anzuschaffen. Bei Verlust und/oder Zerstörung überlassener oder von ihm selbst angeschaffter zusätzlicher Schlüssel kann der Vermieter auf Kosten des Mieters ein Austauschschloss bzw. Schließzylinder nebst der erforderlichen Anzahl von Schlüsseln anfertigen lassen. Bei der Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter alle, auch die von ihm selbst beschafften Schlüssel, zurückzugeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung trotz Fristsetzung nicht nach, kann der Vermieter Schadenersatz verlangen. Dieser Anspruch steht ihm nicht zu, wenn eine missbräuchliche Verwendung ausscheidet. Dem Mieter bleibt der Nachweis einer geringeren Schadenshöhe vorbehalten.

4. Eine Besichtigung hat vor Vertragsschluss durch alle Mieter am 01.01.2025 stattgefunden.² ●

5. Der Zustand der Mieträume ergibt sich aus dem bei der Übergabe der Mieträume erstellten Übergabeprotokoll.³ ●

6. Angaben zur Mietsache sind nur dann Bestandteil des Mietvertrages, wenn diese im Mietvertrag oder gesondert vereinbart werden.

§ 2 Mietzeit

1. Mietvertrag auf unbestimmte Zeit⁴

Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und beginnt am 01.01.2025 ●

Die Parteien verzichten ab Vertragsschluss wechselseitig auf die Dauer von 1 (in Worten) Ein Jahr(en)⁵ auf ihr Recht zur **ordentlichen** Kündigung des Mietvertrages. Sie ist erstmals mit Wirkung zum Ablauf dieses Zeitraumes mit der gesetzlichen Frist zulässig. ●

2. Zeitmietvertrag ohne Fortsetzungsmöglichkeit⁴

a) Der Mietvertrag beginnt am --. --. ---- und endet am --. --. ---- ●

b) Der Mieter kann die Fortsetzung des Mietvertrages nicht verlangen. Der Vermieter beabsichtigt, die Räume nach Beendigung des Mietvertrages sobald wie möglich wie folgt zu verwenden (**Verwendungsabsicht genau beschreiben**)⁶: ●
-- ●

c) Der Mieter kann frühestens 4 Monate vor Ablauf der Mietzeit binnen Monatsfrist Mitteilung verlangen, ob die Verwendungsabsicht noch besteht.

¹ Nichtzutreffendes streichen

² Bei nicht erfolgter Besichtigung durch alle Mieter Widerrufsbelehrung aushändigen.

³ Anlage Übergabeprotokoll ausfüllen!

⁴ Entweder Ziffer 1 oder Ziffer 2 ausfüllen

⁵ Maximal 4 Jahre sind zulässig

⁶ Als Verwendungsabsicht kommt nur in Betracht ein Fall der Eigennutzung (Nutzung für sich, Familien- oder Hausstandsangehörige) und/oder einer zulässigen baulichen Maßnahme (z. B. Beseitigung von Räumen, wesentliche Veränderung oder Instandsetzung) und/oder der Wiedervermietung an einen zur Dienstleistung Verpflichteten.

§ 3 Miete ohne Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten

1. Miete

Die Miete beträgt monatlich 1.234,00 € ●
 in Worten: eintausend zweihundert vierunddreißig Euro € ●
 vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung nach § 15 Ziffer 5.¹

2. Änderung der Miete

Sollten weder Staffel- noch Indexmiete 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 oder eines Kündigungsverzichts. Das Recht zur Mieterhöhung bei Modernisierung gemäß § 559 BGB bleibt unberührt.

Die künftige Änderung der Miethöhe kann wahlweise nach a) oder b) vereinbart werden:

a) Staffelmiete ●

Die vorstehend unter Ziffer 1. vereinbarte Miete gilt für die ersten 12 Monate seit Vertragsbeginn. Sie beträgt nach jeweils frühestens 12 Monaten:

1. € <u> -- </u> ab <u> -- </u>	4. € <u> -- </u> ab <u> --</u>
2. € <u> -- </u> ab <u> --</u>	5. € <u> -- </u> ab <u> --</u>
3. € <u> -- </u> ab <u> --</u>	6. € <u> -- </u> ab <u> --</u>

Weitere Staffellungen können unter § 27 vereinbart werden. Nach Ablauf der letzten Staffelmiete können Mieterhöhungen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt werden.

Auf die Beschränkungen von Mieterhöhungen und des Kündigungsrechtes gemäß § 557 a BGB wird hingewiesen.

b) Indexmiete ●

Vermieter und Mieter sind berechtigt, die Miete gemäß § 557 b BGB entsprechend und im selben Verhältnis der Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland anzupassen. Die Miete muss jeweils ein Jahr, abgesehen von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB, unverändert geblieben sein. Dies gilt auch bei einer befristeten oder unbefristeten Fortsetzung des Mietverhältnisses.

Eine Änderung der Miete nach 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.

Ausgangspunkt für die Veränderung ist der zum Zeitpunkt des Mietbeginns geltende oder der zum Zeitpunkt der letzten Mietanpassung zu Grunde gelegte Preisindex.

Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

Auf die Beschränkungen von Mieterhöhungen gemäß § 557 b BGB wird hingewiesen.

§ 4 Betriebskosten

Neben der Miete zahlt der Mieter folgende Betriebskosten sowie die Heizungs- und Warmwasserversorgungskosten gemäß der Betriebs- und Heizkostenverordnung:

Dies sind die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (hierzu gehört namentlich die Grundsteuer), Wasserversorgung, Entwässerung, Müllbeseitigung, Straßenreinigung, Schnee- und Eisbeseitigung, Schornsteinreinigung, allgemeine Beleuchtungskosten, Sach- und Haftpflichtversicherung, Gebäudereinigung, Ungezieferbekämpfung, Hauswart, Gartenpflege, Aufzug, Antenne/Breitbandkabel, Wascheinrichtung, sonstige Betriebskosten wie für Feuerlöscher, Rauchwarnmelder und Blitzableiter, Reinigung der Dachrinne, Kosten der Wartung und des Betriebs von Einrichtungen wie Schwimmbad, Sauna, Lüftungsanlage, Rolltore und Klingelanlage, Kosten der Wartung und Prüfung der Betriebssicherheit einer technischen Anlage, Sicherheitsdienste und -einrichtungen.

Hierfür vereinbaren die Parteien eine monatliche Vorauszahlung des Mieters in Höhe von:

- a) für die Betriebskosten 1,00 € ●
- b) für die Heizungs- und Warmwasserkosten 2,00 € ●

Für die Abrechnung, Umlage und Änderungen der Betriebskosten siehe § 7.

§ 5 Zahlung der Miete, Betriebskosten, Heizungs- und Warmwasserkosten und sonstiger Zuschläge

1. Der Mieter hat monatlich, spätestens bis zum 3. Werktag eines Monats, im Voraus folgende Zahlungen kostenfrei zu entrichten:

Miete (§ 3)	<u>1.234,00 €</u> ●
Betriebskostenvorauszahlungen (§ 4a) ohne Heizung und Warmwasser	<u>1,00 €</u> ●
Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlungen (§ 4b, §§ 8 und 9)	<u>2,00 €</u> ●
Sonstiges	<u>3,00 €</u> ●
Gesamtbetrag:	<u>1.240,00 €</u> ●

¹ Soweit sich das Mietobjekt in einem durch Rechtsverordnung nach § 556d Abs.2 BGB bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt befindet und die vereinbarte Miete auf einer Ausnahme gemäß § 556e-f BGB beruht, ist eine Auskunft entsprechend § 556g BGB zu erteilen.

2. Die Zahlung des Gesamtbetrages hat kostenfrei an den Vermieter oder an (Bank, IBAN, BIC, Kontoinhaber)

Bank: Mustersparkasse, Kontoinhaber: Muster Kontoinhaber

zu erfolgen. Auf Verlangen des Vermieters ist durch den Mieter ein SEPA-Lastschriftmandat für Forderungen gemäß § 5 zu erteilen. Ein Widerruf ist nur bei Vorlage eines wichtigen Grundes möglich.

3. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, sämtliche Verzugsschäden (z.B. Mahnkosten, Zinsen) geltend zu machen.

4. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete in Verzug, so sind Zahlungen, sofern der Mieter sie nicht anders bestimmt, zunächst auf etwaige Kosten, dann auf die Zinsen, sodann auf die Mietsicherheit und zuletzt auf die Hauptschuld, und zwar zunächst auf die ältere Schuld, anzurechnen.

§ 6 Mietsicherheit

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Mietsicherheit als Geldsumme vorbehaltlich einer anderweitigen Regelung in Höhe von

3.702,00 €, in Worten dreitausend siebenhundert zwei Euro zu zahlen. Sie darf höchstens drei Monatsmieten ohne Betriebskostenvorauszahlungen betragen.

Der Mieter ist berechtigt, die Sicherheit in drei gleichen monatlich aufeinanderfolgenden Teilbeträgen zu erbringen. Der erste Teilbetrag ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig; diese Fälligkeit gilt auch, wenn die Sicherheit in einem Betrag gezahlt wird.

2. Die Mietsicherheit ist, soweit es sich um eine Geldsumme handelt, durch den Vermieter getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Kosten der Kontoeinrichtung, -führung und -auflösung trägt der Mieter. Die Mietsicherheit ist einschließlich der Zinsen nach Beendigung des Mietvertrages bei ordnungsgemäßer Rückgabe der Mieträume an den Mieter zurückzuzahlen, sofern der Vermieter keine Gegenansprüche aus dem Mietvertrag geltend machen kann.

3. Bei einem Vermieterwechsel stimmt der Mieter der alleinigen Haftung des Erwerbers zu, wenn dieser ihm bestätigt, dass er die Mietsicherheit erhalten und entsprechend Ziffer 2 angelegt hat. Der Mieter ist mit der Haftungsentlassung des bisherigen Vermieters einverstanden.

§ 7 Abrechnung, Umlage und Änderung der Betriebskosten, Energieausweis

1. Über die Vorauszahlung der im § 4 genannten Betriebskosten ist einmal jährlich abzurechnen. Differenzen sind unverzüglich auszugleichen. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Danach kann der Mieter Einwendungen grundsätzlich nicht mehr geltend machen.

2. Sach- und Arbeitsleistungen, die der Vermieter selbst ausführt, z.B. Hausreinigung, Winterdienst, Gartenarbeit, werden mit einem dafür angemessenen Betrag angesetzt, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmens, angesetzt werden könnte. Die Umsatzsteuer ist ausgenommen. Sach- und Arbeitsleistungen die der Mieter durch sonstige Vereinbarung (§ 27) übernommen hat wie z.B. Hausreinigung, Winterdienst und Gartenpflege, kann der Vermieter nach erfolgloser Abmahnung an Dritte vergeben oder selbst ausführen, sofern der Mieter diese Leistung nicht ordnungsgemäß erbracht hat. Die entstehenden Kosten kann der Vermieter als Betriebskosten abrechnen.

3. Den Umlageschlüssel der einzelnen Betriebskosten legt der Vermieter nach billigem Ermessen in der Betriebskostenabrechnung des ersten Abrechnungszeitraumes nach Mietvertragsbeginn fest. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder eine erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

4. Die Parteien können nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung auf eine angemessene Höhe vornehmen.

5. Fallen Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung erstmalig an oder werden sie neu eingeführt, so hat der Vermieter dies nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen bei der Umlage sowie bei Erhebung und Anpassung der Vorauszahlung zu berücksichtigen.

6. Der Mieter schuldet den nach Ziffer 5 auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Bei rückwirkenden Betriebskostenerhöhungen wirken diese auf den Zeitpunkt der Erhöhung, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgegangenen Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von 3 Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

7. Bei Wegfall der in der Ziffer 5 genannten gesetzlichen Bestimmungen gelten die zuletzt gültigen Vorschriften entsprechend weiter, es sei denn, die Anwendung neuer gesetzlicher Vorschriften ist zwingend vorgeschrieben.

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

9. Soweit möglich sind Betriebskosten vom Mieter direkt mit dem Versorgungsunternehmen bzw. Leistungserbringer abzurechnen. Der Mieter stimmt bereits jetzt einer Vertragsänderung dahingehend zu, dass eine Direktabrechnung zwischen ihm und dem Leistungserbringer erfolgt, zum Beispiel beim Contracting.

10. Der Energieausweis des Gebäudes ist dem Mieter zur Einsicht und Kenntnis vom Vermieter oder einem Beauftragten ausgehändigt worden. Die Mietvertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Energieausweis nicht Bestandteil des Mietvertrages ist, lediglich der Information dient und die enthaltenen Angaben keine Zusicherung bestimmter Eigenschaften der Mietsache sind. Der Energieausweis erlaubt keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen individuellen Verbrauch. Der Mieter kann aus den Angaben des Energieausweises keine Rechte ableiten.

§ 8 Heizung

1. Die Sammelheizung wird in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April jeden Jahres (Heizperiode) dergestalt in Betrieb gehalten, dass die Mieträume eine angemessene Temperatur aufweisen. Als angemessen ist eine Zimmertemperatur von 21 Grad für die Tageszeit von 7 bis 22 Uhr in den zum Tagesaufenthalt benutzten Räumen anzusehen.

2. Bei kurzfristigen Störungen der technischen Anlage, höherer Gewalt, behördlicher Anordnung oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (z. B. Brennstoffknappheit), kann Beheizung, auch Ersatzbeheizung, nicht verlangt werden. Schadensersatzansprüche des Mieters gegen den Vermieter können nur unter den Voraussetzungen des § 25 geltend gemacht werden. Der Vermieter ist verpflichtet, unverzüglich das zur Beseitigung der Betriebsunterbrechung der Sammelheizung Notwendige und Zumutbare zu veranlassen.

3. Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume ordnungsgemäß zu beheizen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so befreit dies nicht von der Verpflichtung zur anteiligen Zahlung der Heizungsbetriebskosten, und zwar unbeschadet weitergehender Schadensersatzansprüche des Vermieters.

§ 13 Antennen, Breitbandkabelnetz

1. Eine Gemeinschaftsantenne ist vorhanden, ein Breitbandkabelnetz nicht:

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

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

2. Eine Gemeinschaftsantenne und ein Breitbandkabelanschluss sind nicht vorhanden:

Der Mieter ist nach vorheriger Zustimmung des Vermieters berechtigt, eine Außenantenne fachgemäß anbringen zu lassen. Er hat zuvor dem Vermieter einen Plan der Außenanlage vorzulegen. Die Anlage hat den VDE-Bestimmungen für Außenantennen zu entsprechen und darf nicht zu einer Verunstaltung des Grundstücks führen. Der Mieter ist verpflichtet, die Anlage in ordnungsgemäßem Zustand zu halten. Er haftet für alle durch Antennenanlagen dieser Art von ihm schuldhaft verursachten Schäden.

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

3. Ein Breitbandkabelnetzanschluss ist vorhanden:

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

4. Weitere Empfangsanlagen

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

§ 14 Tierhaltung

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

2. Andere Tiere dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gehalten oder vorübergehend aufgenommen werden. Die Zustimmung darf nur aus triftigem Grund versagt werden. Zustimmung oder Ablehnung sollen aus Beweisgründen schriftlich erfolgen. Sie gilt nur für den Einzelfall und kann widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten eintreten.

3. Der Mieter haftet vertraglich für alle durch die Tierhaltung entstehenden Schäden in entsprechender Anwendung des § 833 BGB.

4. Der Mieter verpflichtet sich, das Füttern von Möwen, Tauben und anderen Tieren vom Grundstück aus wegen der damit verbundenen Beeinträchtigungen und Belästigungen zu unterlassen.

§ 15 Schönheitsreparaturen¹

1. Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht durchzuführen. Sind bei Mietende die Schönheitsreparaturen fällig, sind diese regelmäßig in heller Farbe und/oder mit hellen Tapeten durchzuführen.

2. In der Miete nach § 3 Ziffer 1 sind die Kosten der laufenden Schönheitsreparaturen nicht enthalten.

3. Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen ohne besondere Aufforderung auf eigene Kosten vorzunehmen, soweit

a) die Wohnung renoviert übergeben oder

b) dem Mieter bei Übergabe einer unrenovierten Wohnung einen für den Renovierungsaufwand angemessener Ausgleich in Höhe

von: _____ -- € gewährt worden ist.

4. Die Wohnung wird unrenoviert übergeben und ein Ausgleich nach Ziffer 3b findet nicht statt. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen oder durchführen zu lassen. Die ihm im Übrigen gesetzlich obliegenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtungen bleiben hiervon unberührt.

5. Der Vermieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen auf seine Kosten durchzuführen. Die in § 3 Ziffer 1 des Mietvertrags vereinbarte Miete erhöht sich um 10,51 € je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr. Die monatliche Miete erhöht sich danach von _____ -- € um _____ -- € auf _____ -- €.

6. Insofern die Parteien keine Vereinbarung treffen, oder diese unwirksam ist vereinbaren die Parteien die Freizeichnung gem. Nr. 4.

7. Die Schönheitsreparaturen sind fällig und durchzuführen, wenn Art und Weise der jeweiligen Dekoration und/oder das konkrete Wohnverhalten und damit der Grad der Abnutzung der Wohnung es erfordern. Die Schönheitsreparaturen sind während der Mietzeit üblicherweise nach Ablauf folgender Zeiträume seit Mietbeginn oder nach Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen auszuführen: In Küchen, Bädern, Duschen alle 5 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen, Toiletten alle 8 Jahre, in anderen Räumen (wie z. B. Boden-, Keller-, Abstell- und Hobbyräumen sowie Garagen) alle 10 Jahre, sowie sämtliche Lackierarbeiten alle 10 Jahre. Die Fristen dienen der Orientierung und können sich nach Maßgabe des Satzes 1 verlängern oder verkürzen.

§ 16 Instandhaltung der Mieträume, Kleinreparaturen

1. 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. Insbesondere hat der Mieter bei Vorhandensein fugendichter Fenster so zu heizen und zu lüften, dass die durch seine Wohngewohnheiten entstehende Innenfeuchte keine Feuchtigkeitsschäden herbeiführt. Auf eine bei Holzfußböden und Parkettflächen fachgerechte Pflege wird besonders hingewiesen.

2. Der Mieter hat die Mieträume von Ungeziefer, das während der Mietzeit auftritt, freizuhalten, sofern der Vermieter das Auftreten des Ungeziefers nicht zu vertreten hat. Für Schäden, die im Zusammenhang damit entstehen, dass er sie nicht freihält, haftet der Mieter, sofern der Vermieter ihm eine schuldhafte Verursachung des Ungezieferbefalls nachweist. Eine Schadensersatzpflicht des Vermieters entsteht nur unter den Voraussetzungen des § 25.

3. Für die Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder dem Gebäude gehörenden Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörigen Personen, Untermietern sowie von Gästen, Handwerkern, Besuchern, Lieferanten und ähnlichen zu vertreten sind, die auf Veranlassung des Mieters in Beziehung zu den Mieträumen treten. Leistet der Mieter Schadensersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten. Beschädigte Glasscheiben sind vom Mieter zu ersetzen, wenn er den Eintritt des Schadens verschuldet hat.

¹ Bitte nur eine Alternative (Nr. 3, 4 oder 5) ankreuzen.

Fensterrahmen, Türcargen und Vertäfelungen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters angebohrt oder in ähnlicher Weise behandelt werden. Kommt der Mieter seinen vorstehenden Verpflichtungen trotz Fristsetzung oder bei deren Entbehrlichkeit nicht nach, kann der Vermieter Schadensersatz verlangen. Bei Gefahr im Verzuge kann der Vermieter, unbeschadet weitergehender Rechte, die erforderlichen Arbeiten und Maßnahmen auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.

4. Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel an der Mietsache, hat der Mieter dies unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

5. Der Vermieter ist berechtigt – soweit bauordnungsrechtlich zulässig – die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder selbst auf Kosten der Mieter durchzuführen.

6. Fallen an den zugänglichen Installationsgegenständen und/oder Bedienelementen für Elektrizität (z. B. Licht-, Sprech- und Klingelanlagen), Wasser (z. B. Wasserhähne, Wasch- und Abflussbecken, Badeeinrichtungen, sanitäre Anlagen nebst Zubehör) und Gas (z. B. Öfen, Herde), Heiz- und Kocheinrichtungen (z. B. ebenfalls Öfen, Herde und Heizkörperventile), Schließeinrichtungen (z. B. an Fenstern, Türen, Rolläden und Fensterläden) sowie an Heißwasserbereitern, soweit sie dem häufigen Zugriff des Mieters in seinem Bereich unterliegen, kleine Reparaturen an, so sind diese vom Vermieter vorzunehmen. Der Mieter hat ihm die entsprechenden Kosten zu erstatten.

Kleinreparaturen in diesem Sinne liegen vor, wenn die Kosten pro Einzelfall 110,- € zzgl. jeweils geltender MwSt. nicht übersteigen. Die jährliche Gesamtbelastung hierfür darf einen Betrag in Höhe von 8 % des Jahresbetrages der jeweils geltenden Miete ohne Betriebskosten nicht überschreiten.

§ 17 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter

1. Veränderungen an und in den Mieträumen (z. B. an Bodenbelägen, Um- und Einbauten), Installationen und dergleichen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Sie kann aus wichtigem Grund versagt werden. Sie kann 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 Falle des § 554a BGB (Barrierefreiheit) kann die Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig gemacht werden. Aus Beweisgründen soll die Zustimmung schriftlich erfolgen.

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. Dies gilt nicht, sofern der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. 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 Schadensersatz verlangen.

§ 18 Errichtung und Betrieb von Feuerstätten durch den Mieter

1. Die Errichtung neuer sowie die Verlegung bereits vorhandener Feuerstätten, gleich welcher Art, bedarf jeweils der vorherigen Zustimmung des Vermieters sowie der baubehördlichen Genehmigung. Das gleiche gilt für die Anlage neuer Kaminanschlussöffnungen sowie von Außenwandabzügen und das Anbringen von Ruß- oder Rauchabstellschiebern.

2. Alle zu dem Betrieb dieser Feuerstätten erforderlichen behördlichen Genehmigungen hat der Mieter auf seine Kosten beizubringen und zur Entlastung des Vermieters allen gesetzlichen und behördlichen Vorschriften sowie Anordnungen gemäß zu verfahren.

3. Insbesondere die Aufstellung und der Betrieb eines Einzel-Ofens durch den Mieter ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters unter den dabei zu vereinbarenden Bedingungen zulässig.

4. Aus Beweisgründen sollen die Zustimmungen schriftlich erfolgen. Für jeden von ihm schuldhaft verursachten Schaden, der durch die Aufstellung, den Betrieb oder den Abbau von Feuerstätten durch den Mieter entsteht, haftet er.

§ 19 Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch den Vermieter

1. Der Mieter hat Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung oder Modernisierung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind, zu dulden, wenn die Voraussetzungen der §§ 555a-f BGB vorliegen. Die Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme muss spätestens drei Monate vor Beginn in Textform erfolgen.

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.

§ 20 Betreten der Mieträume

1. Dem Vermieter oder seinem Beauftragten steht die Besichtigung der Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung unter Angabe des begründeten Interesses zu angemessener Tageszeit frei. Die Ankündigung sollte tunlichst 1 Woche vorher erfolgen. In dringenden Fällen ist ihm das Betreten der Mieträume zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gestatten.

2. In allen Fällen sind wichtige Belange des Mieters zu berücksichtigen. Der Mieter muss dafür Sorge tragen, dass die Mieträume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

§ 21 Hausordnung, Waschküchen- und Trockenbodenordnung

1. Die nachfolgende Haus-, Waschküchen- und Trockenbodenordnung ist Bestandteil des Mietvertrages, es sei denn, im § 27 ist eine abweichende Regelung getroffen worden.

2. Sofern der Vermieter zusätzliche Regelungen für die ordnungsgemäße Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen, die Aufrechterhaltung von Ruhe und Ordnung im Haus und in ähnlichen Fällen nach billigem Ermessen trifft, werden auch sie Vertragsbestandteil. Solche Regelungen sind dem Mieter in geeigneter Weise bekanntzugeben.

§ 22 Kündigungsrecht; Kündigungsfristen

1. Eine Kündigung des Mietvertrages kann nur schriftlich erfolgen (§ 568 BGB).

2. Im Falle einer ordentlichen Kündigung kommt es für den Lauf der Kündigungsfrist auf den Zugang des Kündigungsschreibens an; die Kündigung muss bis zum 3. Werktag eines Monats zugegangen sein, damit dieser Monat bei der Berechnung der Kündigungsfrist mitzählt. Bei einem Mietvertrag auf bestimmte Zeit oder bei einem befristeten Kündigungsverzicht ist eine ordentliche, vorzeitige Kündigung ausgeschlossen!

Bei einem Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ist folgende Kündigungsfrist einzuhalten:

- a) für den Mieter: 3 Monate,
- b) für den Vermieter: 3 Monate, wenn im Zeitpunkt der Kündigungserklärung der Mietvertrag seit Überlassung der Mieträume weniger als 5 Jahre besteht,
6 Monate, wenn der Mietvertrag zwischen 5 und weniger als 8 Jahren besteht,
9 Monate, wenn der Mietvertrag 8 Jahre oder länger besteht.

Bei einer Kündigung durch den Vermieter sind die Voraussetzungen des § 573 BGB (z. B. das Vorliegen eines berechtigten Interesses und die Begründung desselben) zu beachten. Hiervon abweichende gesetzliche Regelungen bleiben unberührt.

3. Der Vermieter kann den Mietvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gemäß §§ 543, 569 BGB kündigen,
 a) wenn der Mieter nach Abmahnung durch den Vermieter einen vertragswidrigen Gebrauch der Mieträume fortsetzt,
 b) wenn der Mieter sich in Mietzahlungsverzug befindet, und zwar
 entweder für zwei aufeinanderfolgende Mietzahlungstermine mit einem Betrag, der eine Monatsmiete übersteigt,
 oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Mietzahlungstermine erstreckt, mit einem Betrag, der die Miete für zwei Monate erreicht.
 c) wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung in Höhe von zwei Monatsmieten ohne Betriebskostenvorauszahlungen in Verzug ist.

4. Jeder Vertragsteil kann den Mietvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der andere Vertragsteil schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass eine Fortsetzung des Mietvertrages nicht zumutbar ist.

5. Bei Tod des Mieters ist sowohl der Vermieter als auch der Erbe unter Beachtung des § 564 BGB berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats außerordentlich mit der gesetzlichen Frist von 3 Monaten zu kündigen, nachdem sie vom Tod des Mieters und davon Kenntnis erlangt haben, dass ein Eintritt in das Mietverhältnis oder dessen Fortsetzung nicht erfolgt sind.

§ 23 Beendigung des Mietvertrages

1. Spätestens bei Ende des Mietvertrages (letzter Tag der Mietzeit) hat der Mieter die Mieträume in vertragsgemäßem, sauberem Zustand mit allen, auch den von ihm selbst beschafften Schlüsseln zurückzugeben. Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung frei von ihm zu vertretenden Schäden zurückzugeben oder dem Vermieter Schadensersatz zu leisten. Zu Schäden zählt insbesondere auch, wenn der Mieter die Räume mit ausgefallener Farb- und Materialauswahl ausgestattet hat, so dass der Vermieter oder der Nachmieter die Räume nicht mit üblichem Aufwand und durchschnittlichen Kosten nach eigenem Ermessen und Geschmack gestalten können. Kommt der Mieter diesen Verpflichtungen nicht nach, so kann der Vermieter Schadensersatz verlangen.

2. Endet der Mietvertrag infolge schuldhaften Verhaltens des Mieters, und würde dies eine fristlose Kündigung rechtfertigen, so haftet der Mieter für die dadurch entstandenen Schäden; insbesondere für den Mietausfall, der durch das Leerstehen der Mieträume oder dadurch entsteht, dass im Falle der Neuvermietung nicht die bisherige Miete erzielt werden kann. Die Haftung entfällt, wenn der Vermieter sich um einen neuen Mieter nicht genügend bemüht oder den Abschluss eines Mietvertrages mit einem geeigneten Mieter ohne triftigen Grund abgelehnt hat.

3. Der Mieter ist bei Auszug verpflichtet, die Kosten des Nutzerwechsels, z. B. die Kosten der Zwischenablesung zu zahlen, sofern er das Mietverhältnis nicht begründet fristlos nach den §§ 543, 569 Abs.1 BGB gekündigt hat.

4. Wird nach Ablauf der Mietzeit der Gebrauch der Sache vom Mieter fortgesetzt, ohne dass der Vermieter dieser weiteren Nutzung widerspricht, so verlängert sich das Mietverhältnis nicht. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 24 Personenmehrheit als Mieter

1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

2. Für den rechtswirksamen Zugang einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie einem der Mieter zugeht. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zum Empfang von Willenserklärungen des Vermieters. Dies gilt auch für Kündigungserklärungen. Das gesetzliche Widerrufsrecht bleibt unberührt.

§ 25 Haftung

Der Mieter kann Schadensersatzansprüche 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. Bei leichter Fahrlässigkeit haftet der Vermieter nur auf Schadensersatz, wenn er mit seiner Leistung in Verzug geraten ist, wenn seine Leistung unmöglich geworden ist, oder wenn er eine wesentliche Pflicht verletzt hat. Die Haftung des Vermieters für alle übrigen Schäden ist ausgeschlossen. Dies gilt nicht bei Personenschäden. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für Schäden, die durch bei Vertragsschluss schon vorhandene Sachmängel verursacht worden sind, ist ausgeschlossen. § 536a Abs.1 BGB findet keine Anwendung.

§ 26 Nebenabreden, Änderungen des Mietvertrages

Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages sollen aus Beweisgründen schriftlich vereinbart werden. Erklärungen können auch in Textform erfolgen; d. h. auch ohne Unterschrift.

§ 27 Sonstige Vereinbarungen

(z. B. von § 7 abweichende Verteilungsschlüssel der Betriebskosten, Wohnungsstrom bei Lieferung durch den Vermieter, Erlaubnis zur Untervermietung, Untermietzuschlag, Veränderungen in und an den Mieträumen, Reinigung der Gehwege von Laub, Eis, Schnee und Glätte, Waschen und Trocknen in den Mieträumen, Aufzählung und Beschreibung mitvermieteter Einrichtungsgegenstände und Ersatz von durchbohrten Fliesen mit gleichartigem Material durch den Mieter auf dessen Kosten, Aufhebung schriftlicher und/oder mündlicher Mietvereinbarungen, die vor Abschluss dieses Mietvertrages geschlossen wurden.)¹

Das Übergabeprotokoll ist Vertragsbestandteil.



§ 28 Gültigkeit der Vertragsbestimmungen, Ersatzvereinbarungen, Streitschlichtung

1. Soweit in diesem Mietvertrag nichts anderes bestimmt ist oder eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sind oder werden, so gelten die gesetzlichen Vorschriften.

2. Der Vermieter ist weder bereit noch verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

¹ ggf. Anlage verwenden

§ 29 Haus-, Waschküchen- und Trockenbodenordnung

Die nachstehende Haus-, Waschküchen- und Trockenbodenordnung und eventuelle Änderungen sind Bestandteil dieses Vertrages. Der Vermieter ist berechtigt, die Haus-, Waschküchen- und Trockenbodenordnung zur Regelung der Benutzung und Reinigung gemeinsam benutzter Räume des Hauses und zur Regelung von Ruhe und Ordnung im Hause zu erlassen und sie, soweit erforderlich, abzuändern, sofern dem Mieter dadurch nicht einseitig neue Pflichten auferlegt werden. Die etwaigen Änderungen sind dem Mieter in geeigneter Weise bekannt zu geben. Alle Hausbewohner sind daher zur Einhaltung folgender Regeln verpflichtet:

I. Rücksichtnahme

Jeder Hausbewohner hat die Bedürfnisse der anderen, insbesondere deren Ruhebedürfnis nach Maßgabe folgender Vorschriften zu achten:

1. Ruhezeiten

Folgende Ruhezeiten sind einzuhalten:
 Nachtruhe: 22 Uhr bis 6 Uhr, samstags bis 7 Uhr
 Mittagsruhe: 13 Uhr bis 15 Uhr
 Sonn- und Feiertags: ganztägig

2. Musizieren

Das Spielen von Instrumenten ist auf eine Dauer von 2 Stunden täglich zu beschränken und darf nur innerhalb folgender Zeiträume erfolgen: 9 Uhr bis 13 Uhr und 15 Uhr bis 20 Uhr

3. Tonwiedergabegeräte

Das Hören von Musik, das Fernsehen und das Produzieren anderer Geräusche, die mit Hilfe von Tonwiedergabegeräten erzeugt werden, sind auf Zimmerlautstärke zu beschränken.

II. Sicherheit

1. Freihalten der Fluchtwege

Alle Bewohner haben darauf zu achten, dass das Treppenhaus und die Gebäudeeingänge ihre Funktion als Fluchtwege erfüllen können. Kinderwagen, Gehilfen und Rollstühle dürfen nicht angekettet und nur so abgestellt werden, dass Fluchtwege nicht versperrt und keine unzumutbaren Belästigungen anderer Hausbewohner verursacht werden. Das Abstellen von Schuhen im Treppenhaus ist nur vorübergehend, z.B. zum Trocknen vor der eigenen Wohnungstür gestattet. Das Abstellen von Fahrrädern, Mofas, Mopeds und ähnlichen Fahrzeugen ist nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

2. Haustür

Die Haustür ist stets geschlossen (nicht verschlossen) zu halten.

3. Rauchen

In Gemeinschaftseinrichtungen, insbesondere im Treppenhaus, auf Fluren, im Eingangsbereich, in allgemein zugänglichen Kellerräumen und in Aufzügen ist das Rauchen untersagt.

4. Lagerung gefährlicher Gegenstände

Feuergefährliche Substanzen und Gegenstände dürfen im Keller und auf Böden nicht gelagert werden.

5. Blumenkästen

Balkonkästen dürfen ohne Erlaubnis zum Schutze der darunter lebenden Bewohner nur zur Innenseite des Balkons bzw. der Dachterrasse

hin angebracht werden. Das Anbringen der Balkonkästen auf der Außenseite bedarf der Genehmigung des Vermieters. Blumenkäste müssen am Balkon oder auf der Fensterbank sicher angebracht werden. Beim Gießen von Blumen ist darauf zu achten, dass das Mietobjekt und andere Mieter nicht beeinträchtigt werden.

6. Füttern von Tieren

Das Füttern von freilebenden Tieren ist nicht erlaubt.

7. Schnee- und Glatteisbeseitigung

Sofern hiermit der/die Mieter betraut ist/sind, haben sie nach Schneefall bzw. bei Eisglätte nach Maßgabe eines vom Vermieter aufzustellenden Zeit- und Verteilungsplans im Wechsel Schnee und Eis vom Bürgersteig und vom Hauszugang nach Maßgabe der örtlichen Vorschriften zu beseitigen und bei Glatteis oder Schneeglätte Sand oder andere abstumpfende Mittel zu streuen.

8. Grillen

Das Grillen ist auf Terrassen, Balkonen, Loggien oder unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Flächen zulässig, soweit andere Bewohner und Dritte nicht beeinträchtigt werden.

III. Sauberkeit

1. Reinigung

Sofern die Reinigung dem/den Mieter/n übertragen ist, haben sie dafür Sorge zu tragen, dass sich Haus und Grundstück in einem sauberen und gereinigten Zustand befinden. Das Treppenhaus, das Treppengeländer, die Fenster im Treppenhaus, die Kellertreppe, die allgemein zugänglichen Kellergänge sowie die Bodentreppe und die allgemein zugänglichen Bodenflächen sind wöchentlich im Wechsel zu reinigen. Bei Bedarf ist vom Vermieter ein Reinigungsplan zu erstellen, an den sich alle Hausbewohner zu halten haben.

2. Müllentsorgung

Abfälle dürfen nur in den dafür vorgesehenen Gefäßen entsorgt werden. Die Mülltrennung ist zu beachten. Für den Abtransport von Sperrmüll und Sondermüll ist jeder Hausbewohner selbst verantwortlich.

IV. Waschküche und Trockenboden

Die Benutzung der Waschküche und des Trockenbodens hat, soweit vorhanden und zum Mitgebrauch überlassen, in einer vom Vermieter festgesetzten Reihenfolge zu geschehen. Die Waschküche und der Trockenboden sollen nur von 8 bis 20 Uhr genutzt werden. Schäden und Funktionsstörungen an den Einrichtungen der Waschküche sind dem Vermieter bzw. dessen Beauftragtem sofort zu melden.

§ 30 Datenschutzrechtliche Informationen

Dem/Den Mieter/n ist bekannt, dass die vorstehenden personenbezogenen Daten zum Zwecke der Durchführung und Abwicklung des Mietverhältnisses, zum Zwecke der Erstellung von Mietpreissammlungen, Mietkatastern, Mietspiegeln und zum Zwecke der Mieterhöhung erhoben, gespeichert und genutzt werden. Dazu werden die personenbezogenen Daten gegebenenfalls an Dritte weitergeben und verarbeitet. Dem/Den Mieter/n sind seine/ihre Betroffenenrechte aus den Art. 7 Abs. 3, 15, 16, 17, 18 und 20 DSGVO, ebenso wie sein/ihr Widerrufsrecht aus Art. 21 DSGVO bekannt.

Musteradresse _____, den _____

Vermieter _____

• Musteradresse _____ •

• Mieter _____ •

• _____ •

¹ Nichtzutreffendes streichen