

# Mietvertrag für Wohnungen

Zwischen dem/den Vermieter/n (nachfolgend „Vermieter“)

Name, Vorname, Firma
Name, Vorname, Firma
Straße, Hausnr.
PLZ, Ort
vertreten durch

und dem/den Mieter/n (nachfolgend „Mieter“)

Name, Vorname, Firma	Geburtsdatum
Name, Vorname, Firma	Geburtsdatum
Straße, Hausnr.	
PLZ, Ort	

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## § 1 Mieträume

1. Vermietet wird zu Wohnzwecken die Wohnung Nr.  im Hause

Straße, Hausnr.	PLZ, Ort	
Geschoss, Etage	Lage	Größe <b>m<sup>2</sup></b>

bestehend aus:

Zimmer	Küche	Bad	Toilette/Gäste-WC	Diele/Flur	Abstellraum
Keller	Bodenraum	Garage	Stellplatz	Sonstige Räume	

2. Der Mieter ist berechtigt, folgende Einrichtungen und Anlagen nach Maßgabe der Hausordnung mitzubedenutzen:

z.B. Waschküche, Trockenraum, Fahrradkeller, Garten
---

3. Der räumliche Umfang der vermieteten Wohnung ergibt sich allein aus der Angabe der vermieteten Räume. Soweit eine Größenangabe in m<sup>2</sup> erfolgt, dient diese wegen möglicher Mess- und Rechenfehler nicht zur Festlegung der Mietsache.

4. Dem Mieter werden für die Dauer des Mietverhältnisses folgende Schlüssel ausgehändigt:

Hausschlüssel	Wohnungsschlüssel	Zimmerschlüssel	Kellerschlüssel	Briefkastenschlüssel	Sonstige Schlüssel
---------------	-------------------	-----------------	-----------------	----------------------	--------------------

Zusätzliche Schlüssel darf der Mieter nur mit Genehmigung des Vermieters beschaffen. Bei Verlust und/oder Zerstörung ausgehändigter oder selbstbeschaffter Schlüssel zu einer Hauseingangstür ist der Vermieter im Interesse der Sicherheit des Hauses berechtigt, auf Kosten des Mieters neue Schlösser mit der erforderlichen Zahl neuer Schlüssel einbauen zu lassen, wenn nicht eine missbräuchliche Benutzung verlorener Schlüssel ausgeschlossen ist.

## § 2 Mietzeit

### a) Mietvertrag auf unbestimmte Zeit

Das Mietverhältnis beginnt am  und läuft auf unbestimmte Zeit.

Es kann mit der gesetzlichen Frist gemäß § 573c BGB gekündigt werden. Diese beträgt für Vermieter und Mieter 3 Monate. Die Kündigungsfrist verlängert sich für den Vermieter auf 6 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als 5 Jahre vergangen sind und auf 9 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraum mehr als 8 Jahre vergangen sind.

Befristeter Kündigungsausschluss:

Mieter und Vermieter verzichten wechselseitig bis zum

(höchstens für 4 Jahre seit Abschluss des Mietvertrages) auf ihr Recht zur Kündigung des Mietvertrages. Die ordentliche Kündigung ist damit beiderseits erstmals nach dem obigen Termin mit gesetzlicher Frist möglich. Das Recht zur außerordentlichen und zur fristlosen Kündigung bleibt davon unberührt.

### b) Zeitmietvertrag

Das Mietverhältnis beginnt am  und endet am .

Die Befristung des Mietverhältnisses erfolgt, weil der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit

die Räume für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will,

in zulässiger Weise die Räume beseitigen, wesentlich verändern oder instand setzen will,

die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Nähere Erläuterung der Befristungsgründe

Der Mieter kann frühestens 4 Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass der Vermieter ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Ist der Befristungsgrund nicht entfallen, kann der Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht verlangen.

## § 3 Kündigung

Jede Kündigung muss schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an. Sofern die Kündigung bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats eingeht, zählt dieser Monat bei der Berechnung der Kündigungsfrist gem. § 2 bzw. der gesetzlichen Kündigungsfristen mit.

Setzt der Mieter den Gebrauch nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis dennoch als nicht verlängert. § 545 BGB findet ausdrücklich keine Anwendung.

Das Recht zur fristlosen Kündigung bleibt bei Vorliegen der gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

## § 4 Miete und Betriebskostenvorauszahlung

Die anfängliche Nettokaltmiete beträgt monatlich

Euro

zuzügl. einer Vorauszahlung für die Betriebskosten gemäß §§ 1 und 2 der Betriebskostenverordnung mit Ausnahme der Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von monatlich

Euro

zuzügl. einer Vorauszahlung für die Heiz- und Warmwasserkosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung in Höhe von monatlich

Euro

zuzügl. Garagen-/Stellplatzmiete in Höhe von monatlich

Euro

zuzügl.

Euro

**Gesamtbetrag der monatlichen Miete**

Euro

## § 5 Zahlung der Miete und der Betriebskosten

1. Die Miete einschl. der Betriebskostenvorauszahlung ist entsprechend § 556b BGB monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats, an den Vermieter zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.

2. Die Zahlung erfolgt

durch Überweisung auf das Konto

Kontoinhaber	Bankinstitut
Kontonummer	Bankleitzahl

durch Lastschriftzug. Der Mieter ermächtigt den Vermieter, die Miete einschl. der Betriebskostenvorauszahlung im Lastschriftzugverfahren vom nachstehenden Konto abzurufen:

Kontoinhaber	Bankinstitut
Kontonummer	Bankleitzahl

Die Einzugsermächtigung soll auch für evtl. Nachforderungen aus den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen gelten.

## § 6 Änderung der Miethöhe

Während des Mietverhältnisses können die Parteien jederzeit durch Vereinbarung gemäß § 557 BGB die Miete verändern. Zudem kann der Vermieter nach den Bestimmungen der §§ 558 – 558c BGB die Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Bei einer Modernisierung der Wohnräume oder des Gebäudes hat der Vermieter das Recht, eine Mieterhöhung nach den Bestimmungen des § 559 BGB durchzuführen. Beide Mieterhöhungsmöglichkeiten sind auch bei Abschluss eines Zeitmietvertrages möglich.

Alternativ wird vereinbart:

### a) Staffelmiete

Die in § 4 vereinbarte Nettomiete gilt mindestens für die ersten zwölf Monate seit Vertragsbeginn. Sie erhöht sich nach jeweils frühestens zwölf Monaten auf

1.	Euro	ab	4.	Euro	ab
2.	Euro	ab	5.	Euro	ab
3.	Euro	ab	6.	Euro	ab

Während der Laufzeit der Staffelmiete sind keine sonstigen Mieterhöhungen mit Ausnahme der Erhöhung der Betriebs- und Heizkosten und ihrer Vorauszahlungen zulässig.

### b) Indexmiete

Vermieter und Mieter sind berechtigt, die Miete gemäß § 557b BGB im Verhältnis der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex für Deutschland anzupassen. Dabei ändert sich die Nettokaltmiete jeweils frühestens nach Ablauf eines Jahres im gleichen prozentualen Verhältnis, wie sich der ermittelte Preisindex (Basisjahr 2005 = 100 Punkte) gegenüber dem Preisindex verändert hat, der für den Zeitpunkt des Mietbeginns bzw. für den Zeitpunkt der jeweils letzten Mieterhöhung gilt.

Eine Änderung des Mietzinses nach § 6 b) ist durch Erklärung in Textform geltend zu machen. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes in Prozentpunkten und die daraus resultierende Mieterhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach Zugang der Erklärung zu entrichten.

Eine Mieterhöhung wegen Modernisierung gemäß § 559 BGB ist bei Vereinbarung der Indexmiete nur zulässig, wenn der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.

## § 7 Mietsicherheit

1. Der Mieter hinterlegt vor Einzug eine Mietsicherheit in Höhe von  Euro .

Die Mietsicherheit ist als Barkaution durch Barzahlung oder Überweisung zu erbringen.

Als Mietsicherheit ist ein auf den Namen des Mieters lautendes Sparbuch mit einer Verpfändungserklärung zugunsten des Vermieters zu übergeben.

Der Mieter ist berechtigt, die Mietsicherheit in drei gleichen Raten zu leisten, wobei die erste Rate bei Übergabe der Wohnung zu zahlen ist und die beiden weiteren Raten jeweils einen Monat später zu erbringen sind.

2. Bei Barzahlung der Mietsicherheit ist diese vom Vermieter auf ein offenes Treuhandkonto einzuzahlen und mindestens mit dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist geltenden Zinssatz zu verzinsen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu und erhöhen den Sicherheitsbetrag.

3. Der Vermieter ist während der Mietzeit berechtigt, sich wegen fälliger und anerkannter Mietsforderungen einschließlich der Nebenkosten aus der Sicherheit ganz oder teilweise zu befriedigen. In diesen Fällen ist der Mieter verpflichtet, die Sicherheit unverzüglich um den entsprechenden Betrag aufzufüllen.

4. Nach Beendigung des Mietverhältnisses kann der Vermieter sich wegen aller anerkannten oder rechtskräftigen Forderungen aus dem Mietverhältnis - auch wegen mangelhafter oder nicht durchgeführter Renovierung sowie vom Mieter verursachter Schäden an Wohnung oder Inventar sowie an dem Gemeinschaftseigentum - aus der Sicherheit befriedigen.

5. Nach Abzug aller festgestellten Forderungen ist dem Mieter das verbleibende Guthaben aus-zuzahlen. Der Vermieter ist jedoch berechtigt, einen angemessenen Betrag wegen noch abzu-rechnender Betriebskosten bis zur Erstellung der Jahresabrechnung einzubehalten.

6. Bei einem Vermieterwechsel durch Veräußerung der vermieteten Wohnung stimmt der Mie-ter der alleinigen Haftung des Erwerbers für die Mietsicherheit zu, wenn der Erwerber ihm be-stätigt, dass er die Mietsicherheit erhalten hat. Der Mieter ist mit der Haftungsentlassung des bisherigen Vermieters einverstanden.

## **§ 8 Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung und Abrechnung**

1. Die in § 4 vereinbarten Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten werden für alle in der Betriebskostenverordnung aufgeführten Kosten erhoben, sofern diese für die Wohnung tat-sächlich anfallen. Über die Betriebs- und Heizkosten und die Vorauszahlungen ist jährlich abzu-rechnen. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang mitzutei-len. Danach sind Einwendungen grundsätzlich ausgeschlossen.

2. Nach einer Abrechnung kann jede Vertragspartei durch Erklärung in Textform eine Anpas-sung der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung auf eine angemessene Höhe vornehmen.

3. Soweit nicht andere Verteilungsschlüssel vereinbart sind, kann der Vermieter die Betriebs-kosten grundsätzlich nach dem Verhältnis der Wohnflächen umlegen. Sofern Betriebskosten nach Verbrauch oder Verursachung durch den Mieter erfasst werden, sind diese Betriebskosten nach dem Verbrauchs- bzw. Verursachungsverhältnis umzulegen.

4. Die Heiz- und Warmwasserkosten werden nach der Heizkostenverordnung zu  % nach erfasstem Verbrauch umgelegt, der Rest nach der Wohn- bzw. Heizfläche.

5. Fallen Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung erstmalig an oder werden sie neu eingeführt, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgelegt werden.

6. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart werden, dür-fen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbe-sondere einer Firma, anfallen würde. Eine Umsatzsteuer darf nicht angesetzt werden.

7. Bei Auszug des Mieters innerhalb der Abrechnungsperiode hat der Mieter die Kosten für die Zwischenablesung des Heizungs-, Warm- und Kaltwasserverbrauchs und deren Aufteilungsab-rechnung zu tragen.

8. Sofern eine Direktabrechnung von Betriebs- und Heizkosten durch den Mieter mit den jewei-ligen Leistungserbringern möglich ist, stimmt der Mieter schon jetzt einer entsprechenden Ver-tragsänderung zu.

9. Der Vermieter ist berechtigt, eine von ihm betriebene Sammelheizung und Warmwasserver-sorgung auf Fern- oder Nahwärme (Wärme-Contracting) umzustellen und entsprechende Wär-melieferungsverträge mit Dritten zu schließen. Der Mieter ist auch dann verpflichtet, die auf ihn entfallenen anteiligen Kosten der Wärmelieferung gemäß der Heizkostenverordnung zu tra-gen.

## **§ 9 Haftungsausschluss und Aufrechnung**

1. Die verschuldensabhängige Haftung des Vermieters wegen anfänglicher oder nachträglicher Mängel ist ausgeschlossen, es sei denn, dass es sich um versteckte Mängel handelt oder der Vermieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zu vertreten hat und der Schaden durch die mangelhafte Mietsache entstanden ist; § 536a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.

2. Wird das Mietgebäude aus vom Vermieter nicht zu vertretenden Gründen ganz zerstört oder ist bei teilweiser Zerstörung die Wiederherstellung mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden, so ist der Vermieter nicht zum Wiederaufbau bzw. zur Wiederherstellung verpflichtet.

3. Der Mieter kann nur mit Forderungen aus dem Mietverhältnis aufrechnen, wenn sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Dies gilt nicht für Mietminderungen, die wegen der Vorfälligkeit der Miete im laufenden Monat entstanden sind. Der Rückforderungsanspruch auf einen eventuell zuviel bezahlten Mietanteil für den laufenden Monat kann vom Mieter in den Folgemonaten zur Aufrechnung gebracht werden.

4. Der Mieter kann ein Zurückbehaltungsrecht nur ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete unter Angabe der Gründe in Textform angezeigt hat.

## **§ 10 Benutzung der Mietsache**

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und ordnungsgemäß zu reinigen.

2. Der Mieter darf die Mieträume nur zu dem vertraglichen Zweck benutzen. Will er die Mieträume zu anderen Zwecken nutzen, so ist dazu die Zustimmung des Vermieters erforderlich.

3. Der Mieter ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters unbeschadet der Vorschrift des § 540 Abs. 2 BGB nicht zur Untervermietung der Mietsache oder einzelner Räume oder einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt. Eine evtl. erteilte Erlaubnis gilt nur für den Einzelfall und kann aus wichtigem Grund widerrufen werden. Der Vermieter ist zur Erhebung eines angemessenen Untermietzuschlags berechtigt.

## **§ 11 Außenantennen, Gemeinschaftsantennen, Kabelanschluss**

1. Soweit der Mieter zum Betrieb eines Rundfunk- oder Fernsehgerätes eine Empfangsanlage benötigt, ist er zur Nutzung vorhandener gemeinschaftlicher Empfangsanlagen wie Gemeinschaftsantennen, Kabelanschluss oder gemeinschaftlicher Satellitenanlage verpflichtet.

2. Die Installation von eigenen Kabelanschlüssen durch den Mieter bedarf der Zustimmung des Vermieters. Gleiches gilt für die Installation von Einzelantennen auf dem Dach, an der Hausfassade oder sonstigen, von außen sichtbaren Gebäudeteilen sowie auf Balkonen, Terrassen oder sonstigen Außenflächen. Bei Installation einer Antenne oder Satellitenempfangsanlage durch den Mieter kann der Vermieter seine Zustimmung davon abhängig machen, dass der Mieter ihn von allen im Zusammenhang mit der Installation entstehenden Kosten, Gebühren und Schäden frei hält sowie für den Aufwand bei der Beseitigung der gesamten Empfangsanlage bei Auszug des Mieters in angemessener Weise Sicherheit leistet.

## **§ 12 Tierhaltung**

Der Mieter bedarf der Zustimmung des Vermieters, wenn er in den Mieträumen ein Tier halten will, es sei denn, es handelt sich um Kleintiere (z. B. Wellensittich, Zierfisch). Der Vermieter darf die Zustimmung zur Tierhaltung nicht verweigern, wenn Belästigungen der Hausbewohner oder Beeinträchtigungen der Mietsache nicht zu erwarten sind.

### **§ 13 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter**

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

2. Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume oder des Gebäudes, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter gemäß § 554 BGB zu dulden. Dies gilt nicht, wenn die Maßnahme für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters und die zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen. Die zu erwartende Mieterhöhung ist nicht als Härte anzusehen, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist.

3. Der Vermieter hat dem Mieter spätestens 3 Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang und Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung in Textform mitzuteilen.

### **§ 14 Bauliche Veränderungen durch den Mieter**

1. Bauliche Veränderungen (Um- und Einbauten, Installationen jeglicher Art), durch die der Mieter in die Bausubstanz eingreift, dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Die Rechte des Mieters zur Herstellung der Barrierefreiheit nach § 554a BGB sind davon unberührt. Eine etwa erforderliche Baugenehmigung hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen. Alle durch die baulichen Veränderungen entstehenden Kosten hat der Mieter zu tragen.

2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen baulichen Veränderungen stehen. Das gilt auch dann, wenn der Vermieter seine Zustimmung zu den Arbeiten erteilt hat.

3. Der Vermieter kann seine Zustimmung zu baulichen Veränderungen des Mieters, durch die er in die Bausubstanz eingreift, davon abhängig machen, dass der Mieter ihn von allen, im Zusammenhang mit den baulichen Veränderungen entstehenden Kosten, Gebühren und Schäden frei hält sowie für den Aufwand bei der Beseitigung der baulichen Veränderungen bei Auszug des Mieters in angemessener Weise Sicherheit leistet.

### **§ 15 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume**

1. Der Mieter hat in den Mieträumen auftretende Schäden unverzüglich anzuzeigen, sobald er sie bemerkt.

2. Der Mieter haftet gegenüber dem Vermieter für Schäden, die durch ihn, seine Familienangehörigen oder von ihm beauftragte Handwerker schuldhaft verursacht werden.

3. Der Mieter trägt die Kosten für in den Mieträumen anfallende Kleinreparaturen. Die Kleinreparaturen umfassen das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlusseinrichtungen der Fensterläden. Der Mieter trägt die Reparaturkosten bis zu 85 Euro pro Einzelfall. Pro Mietjahr ist der Aufwand für den Mieter auf 8% der jährlichen Nettokaltmiete begrenzt.

4. Thermen sind einmal jährlich von einer Fachfirma zu warten. Der Mieter trägt die jährlich entstehenden Wartungskosten bis zu 85 Euro.

## **§ 16 Schönheitsreparaturen und Endrenovierung**

1. Der Mieter verpflichtet sich, erforderliche Schönheitsreparaturen innerhalb der Mieträume auf eigene Kosten auszuführen. Dazu gehören folgende Arbeiten: Das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Innentüren, Fenster und Außentüren von innen, das Streichen der Heizkörper und Heizrohre sowie das Pflegen und Reinigen des Fußbodens (Teppichbodens). Soweit Schönheitsreparaturen bei Ende des Mietverhältnisses erforderlich sind, so sind diese in neutralen, deckenden und hellen Farben und Tapeten auszuführen. Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.

2. Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in folgenden Zeitabständen fällig:

- |  |                |
|--|----------------|
| a) in Küchen oder Kochnischen, Bädern und Duschen            | alle 5 Jahre   |
| b) in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten   | alle 8 Jahre   |
| c) in sonstigen Räumen wie Abstell-, Boden- und Kellerräumen | alle 10 Jahre. |

Die Fristen werden vom Zeitpunkt des Mietbeginns bzw. ab der letzten durchgeführten Schönheitsreparatur gerechnet. Je nach tatsächlichem Abnutzungsgrad können die Fristen länger oder kürzer sein.

3. Endet das Mietverhältnis vor Eintritt der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen, so hat der Mieter die anteiligen Kosten für die Schönheitsreparaturen aufgrund des günstigsten Kostenvoranschlags eines oder mehrerer vom Vermieter oder Mieter auszuwählenden Malerfachbetriebs bzw. Malerfachbetriebe an den Vermieter zu zahlen. Dabei ist in der Regel von folgenden Kostenquoten auszugehen: Liegen die letzten Schönheitsreparaturen für die Nassräume und Küchen während der Mietzeit länger als 1 Jahr zurück, so zahlt der Mieter 20 %, für jedes weitere Jahr jeweils zusätzlich 20 %. Liegen die letzten Schönheitsreparaturen für die sonstigen Räume während der Mietzeit länger als 1 Jahr zurück, so zahlt der Mieter 12,5 % der Kosten aufgrund dieses Kostenvoranschlags an den Vermieter, für jedes weitere Jahr jeweils 12,5 % zusätzlich. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass es sich auch bei diesen angegebenen Regelfristen lediglich um Richtwerte handelt, so dass entsprechend des tatsächlichen Abnutzungsgrads eine niedrigere oder eine höhere Abgeltungsquote zu erstatten ist.

4. Der Mieter ist berechtigt, statt Zahlung der anteiligen Kosten die Schönheitsreparaturen selbst fachgerecht durchzuführen.

## **§ 17 Reinigungs-, Streu- und Schneeräumpflicht des Mieters**

Sofern der Vermieter keinen Dienstleister mit der Haus- und Grundstücksreinigung und dem Winterdienst beauftragt hat, obliegt dem Mieter gemeinsam mit den anderen Mietern nach einem vom Vermieter aufzustellenden Reinigungsplan:

- a) die wöchentliche Reinigung des Hauseingangs, der Hausflure und des Treppenhauses
- b) die wöchentliche Reinigung des Bürgersteiges und der Straße, soweit dieses nicht seitens der Gemeinde erfolgt
- c) die unverzügliche Beseitigung von Schnee und Eis auf Bürgersteig und Hauszuwegung innerhalb der in der Gemeindesatzung vorgegebenen Zeiten

Die vorstehenden Verpflichtungen entfallen nicht bei Verhinderung des Mieters, insoweit hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass während seiner Verhinderung die Reinigungs-, Streu- und Schneeräumarbeiten auf seine Kosten durch Dritte vorgenommen werden.



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

1. Dem Vermieter oder einem von ihm Beauftragten ist es gestattet, in angemessenen zeitlichen Abständen (ca. 1 x im Jahr) die Mieträume nach vorheriger Anmeldung zu betreten, um festzustellen, ob sich die Mieträume in einem vertragsgemäßen Zustand befinden; auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen. Gleiches gilt, wenn in den Mieträumen Schäden aufgetreten sind oder die Notwendigkeit bzw. der Umfang von Instandsetzungsarbeiten in den Mieträumen oder am übrigen Gebäude ermittelt werden soll.

2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Verkauf des Grundstücks ist es dem Vermieter oder einem von ihm Beauftragten gestattet, die Mieträume zusammen mit Mietinteressenten bzw. Kaufinteressenten zweimal wöchentlich werktags in der Zeit von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 15.00 Uhr bis 17.00 Uhr nach rechtzeitiger Ankündigung zu betreten. Der Mieter verpflichtet sich, Vorkehrungen dafür zu treffen, dass die Mieträume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

## **§ 19 Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mieträume vollständig geräumt, besenrein und in einem vertragsgemäßen Zustand zurückzugeben. Wurde das Mietverhältnis ordentlich gekündigt, so sind die Mieträume am letzten Tag der Kündigungsfrist zurückzugeben.

2. § 16 findet Anwendung. Der Mieter hat dem Vermieter sämtliche Schlüssel zu übergeben. Das gilt auch für etwaige vom Mieter selbst beschaffte Schlüssel.

3. Der Mieter kann die von ihm in den Mieträumen geschaffenen Einrichtungen wegnehmen. Der Vermieter kann aber verlangen, dass diese Einrichtungen in den Mieträumen verbleiben. In diesem Fall hat der Vermieter an den Mieter einen Geldbetrag zu leisten, der für die Neuanschaffung der jeweiligen Einrichtungen erforderlich wäre, abzüglich eines angemessenen Betrags für die bereits eingetretene Abnutzung der Einrichtungen.

4. Verlangt der Vermieter die Wiederherstellung des früheren Zustands, so hat der Mieter die erforderlichen Arbeiten auf seine Kosten auszuführen.

## **§ 20 Personenmehrheit als Mieter**

1. Sind mehrere Personen Mieter (z. B. Ehegatten, Partner einer Lebensgemeinschaft), so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

2. Erklärungen im Rahmen eines solchen Mietverhältnisses müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters. Diese Bevollmächtigung gilt auch für die Entgegennahme von Mieterhöhungserklärungen und Kündigungserklärungen des Vermieters, nicht aber für eine Aufhebung dieses Vertrags.

## **§ 21 Sonstige Vereinbarungen**

## § 22 Zustand der Mieträume

1. Der Vermieter verpflichtet sich, vor dem Einzug des Mieters oder, falls dies nicht möglich ist, bis spätestens zum

folgende Arbeiten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:

2. Der Mieter verpflichtet sich, vor seinem Einzug oder, falls dies nicht möglich ist, bis spätestens zum

folgende Arbeiten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:

## § 23 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

1. Soweit und solange eine Vertragsbestimmung zu zwingenden gesetzlichen Bestimmungen in Widerspruch steht, tritt an ihre Stelle für die Geltungsdauer der gesetzlichen Vorschrift diese gesetzliche Regelung.

2. Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Der Vertrag bzw. die ungültige Bestimmung ist in diesem Fall durch Umdeutung so zu gestalten bzw. zu ergänzen, dass der mit der unwirksamen oder nichtigen Bestimmung gewünschte wirtschaftliche und rechtliche Zweck erreicht wird. Das gleiche gilt, wenn bei Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Vertragslücke offenbar wird.

## § 24 Bestandteile des Vertrages

Folgende Vertragsbestandteile hat der Mieter erhalten:

Betriebskostenverordnung

Hausordnung

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Vermieter

\_\_\_\_\_  
Mieter