

Kostenlose Telefonberatung

**0800 - 5 800 555**

[kontakt@homeday.de](mailto:kontakt@homeday.de)

# **Befristeter Mietvertrag für Mietwohnungen und Eigentumswohnungen**





## Kennen Sie den **Wert** Ihrer Immobilie?

**Immobilienpreise anzeigen**

- ✓ Aktueller qm-Preis jeder Immobilie
- ✓ Wertentwicklung der letzten 3 Jahre
- ✓ Kostenlos und ohne Anmeldung

→ **[www.preisatlas.de](http://www.preisatlas.de)**

### Homeday öffnet für Sie Türen.

Der Kauf und Verkauf von Immobilien sind Schlüsselmomente im Leben. Emotional und finanziell. Diese besonderen Momente verdienen den besten Service. Seit 2015 ist unser Antrieb, die Immobilienvermittlung in Deutschland grundlegend zu verbessern. Mit erfahrenen Maklern vor Ort. Immer da, wenn Sie sie brauchen. Mit modernen Prozessen und intuitiven Tools. Für mehr Transparenz, Kontrolle und Geschwindigkeit.

 **Trustpilot****Hervorragend**  mehr als **8.100** Bewertungen**Ø 195.000 €****Ø 260.000 €****Ø 325.000 €**

# Befristeter Wohnraummietvertrag für (Eigentums-)Wohnungen

## Anleitung zur Verwendung dieses Musterdokuments

Dieses Musterdokument ist für Sie als Vermieter nur relevant, wenn Sie:

- a) eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus vermieten möchten und
- b) diese zu Wohn- und nicht etwa Gewerbezwecken genutzt werden soll.

### Erste Schritte:

1. Lesen Sie sich vor Abschluss des Mietvertrages das Hinweisblatt für Vermieter sowie den gesamten Mietvertrag aufmerksam durch.

2. Sind Ihnen einige Regelungen unklar, so lesen Sie sich bitte zusätzlich die zu den einzelnen Regelungen gehörigen Erläuterungen in der Version „Mietvertrag mit Ausfüllhilfe“ durch oder wenden Sie sich direkt mit Ihren Fragen an Homeday.

3. Prüfen Sie, ob die zu vermietende Wohnung besonderen Regelungen unterliegt. Dies kommt in Betracht, wenn es sich um

- a) eine Eigentumswohnung oder
- b) preisgebundenen Wohnraum

handelt. Ob dies zutrifft und welche besonderen Regelungen in diesem Falle auf Sie zukommen, können Sie unter Nr. 1 und Nr. 2 der „Allgemeinen rechtlichen Hinweise“ auf dem Hinweisblatt für Vermieter (nächste Seite) nachlesen.

### Im Anschluss:

- Füllen Sie als Vermieter im Beisein des(/r) Mieter(s) in Übereinstimmung mit diesem/n den Mietvertrag aus. Jeder Paragraph, bei dem Sie etwas ausfüllen oder ankreuzen müssen, ist mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet. Teilweise ist auch die Angabe einer (Prozent-) Zahl erforderlich. Hierauf wird mit einem zusätzlichen Hinweis aufmerksam gemacht.

- Falls erforderlich, können Sie einzelne Regelungen auf Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen oder unter § 31 Sonderregelungen vereinbaren. Bei Bedarf kann auch ein zusätzliches Dokument mit etwaigen Sonderregelungen ausgefüllt und an den Vertrag angeheftet werden.

- Fertigen Sie zwei gleichlautende Fassungen des Mietvertrages an – eine für den Vermieter und eine für den Mieter.

- Alle Parteien des Vertrages (Vermieter und Mieter) müssen beide Fassungen des Vertrages unterschreiben – mit Angabe von Ort und Datum.

## Hinweisblatt für Vermieter

### **Bitte beachten Sie bei Verwendung des Mustermietvertrages Folgendes:**

1. Alle mit ☐ gekennzeichneten Felder sind anzukreuzen und alle leeren Felder auszufüllen. Fehlen derartige Angaben, so ist eine Regelung im Streitfall als nicht getroffen anzusehen. An ihre Stelle treten dann die gesetzlichen Regelungen. Sie sind daher für den vollständigen Abschluss des Vertrages nach Ihren Wünschen selbst verantwortlich.

2. Ein vorformulierter Mietvertrag enthält allgemeine Geschäftsbedingungen, die der Mieter nicht unangemessen benachteiligen dürfen. Die AGB werden zwar ständig auf ihre Vereinbarkeit mit dem Gesetz und dem aktuellen Stand der Rechtsprechung überprüft. Aufgrund stetiger Entwicklung und zahlreicher, teils widersprüchlicher Einzelfallentscheidungen im Mietrecht können die Regelungen jedoch fortwährend in Frage gestellt werden. Der Herausgeber dieses Musterdokuments übernimmt daher keine Haftung für den rechtlichen Bestand der Vertragsklauseln. Sind für Sie als Vermieter einzelne Bestimmungen von besonderer Bedeutung, sollten Sie diese einzeln mit dem Mieter aushandeln.

### **Allgemeine rechtliche Hinweise für Vermieter:**

#### **1. Eigentumswohnung**

Sind Sie als Vermieter Eigentümer der Wohnung, nicht aber des Gebäudes oder Grundstücks (Gebäude und Grundstück stehen im Miteigentum mehrerer), so hat dies aufgrund der Vorschriften des Wohnungseigentümergegesetzes Auswirkungen auf den Mietvertrag. In Bezug auf Flächen und Einrichtungen, die im Miteigentum stehen, sind für Sie als Vermieter die Gemeinschaftsordnung der Miteigentümer und Beschlüsse der Eigentümerversammlung verbindlich. Regelungen im Mietvertrag dürfen diesen verbindlichen Vorgaben nicht widersprechen. Andernfalls sind sie unwirksam. Zu den Regelungen, die Einrichtungen und Flächen im Miteigentum betreffen, zählen die Klauseln zu den Betriebs- bzw. Nebenkosten, zur Reinigung und Nutzung von Gemeinschaftsflächen sowie zu Reparaturen und baulichen Veränderungen an Gemeinschaftsobjekten.

#### **2. Preisgebundener Wohnraum**

Als Vermieter eines preisgebundenen Wohnraums müssen Sie einige Besonderheiten berücksichtigen. Da der Bau des Wohnraums mit öffentlichen Mitteln finanziert wird, sind Sie als Vermieter einer solchen Wohnung einigen zwingenden Regelungen des Wohnungsbindungsgesetzes unterworfen, das die Zweckbestimmung von Sozialwohnungen sichern soll. Sie dürfen keine höhere Miete verlangen, als es zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist. Außerdem darf die Mietsicherheit nur eingeschränkt verwendet und Mieterhöhungen lediglich zur Anpassung an gestiegene Aufwendungen vorgenommen werden. Bei der Umlage von Betriebskosten gehen ebenfalls gesetzliche Vorschriften vor. Als Vermieter sollten Sie auf jeden Fall sicherstellen, dass Sie den Mietvertrag nur mit einem Mieter schließen, der über eine Bescheinigung der Wohnberechtigung verfügt. Diese Bescheinigung müssen Sie sich aushändigen lassen und binnen zwei Wochen der zuständigen Stelle vorlegen.



### **3. Widerrufsrecht**

Im Falle eines Mietvertrages zwischen Unternehmer und Verbraucher (Vermieter ist nur Unternehmer, wenn er die Vermietung im Rahmen einer professionellen Tätigkeit ausübt, wovon bei einer dauernden Vermietertätigkeit mit etwa 8–10 Wohnungen ausgegangen werden kann; Mieter ist nur Verbraucher, wenn er die Wohnung zu überwiegend privater Nutzung anmietet) besteht gemäß § 312 IV BGB ein Widerrufsrecht des Mieters, wenn die Wohnung vor Abschluss des Mietvertrages nicht besichtigt wurde. Um dieses Widerrufsrecht zeitlich zu begrenzen, müssen Sie als Vermieter eine Widerrufsbelehrung in den Mietvertrag aufnehmen. Dann hat der Mieter eine Widerrufsfrist von 14 Tagen. Ohne Widerrufsbelehrung verlängert sich die Widerrufsfrist um ein ganzes Jahr. Um ein Widerrufsrecht gänzlich auszuschließen, sollte vor Abschluss des Vertrages eine Besichtigung durchgeführt werden, bei der Namen und Anschrift der potenziellen Mieter dokumentiert werden. Der Besichtigungstermin ist sodann im Mietvertrag festzuhalten.

### **4. Schriftform**

Grundsätzlich ist der Abschluss eines Mietvertrages formfrei möglich. Ein Mietvertrag, der länger als ein Jahr gelten soll, muss in schriftlicher Form geschlossen werden, wenn nicht die Rechtsfolge des § 550 BGB eintreten soll. Danach wird ein solcher nicht schriftlich geschlossener Mietvertrag zwar nicht unwirksam, er gilt aber als auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann frühestens nach einem Jahr nach Überlassung der Wohnung gekündigt werden. Zur Einhaltung der Schriftform gehört auch, dass alle Vertragsteile und Anlagen zusammengeheftet werden.

### **5. Meldepflicht**

Als Vermieter müssen Sie seit dem 1. 11. 2015 bei der Anmeldung des Mieters mitwirken, indem Sie oder ein von Ihnen beauftragter Verwalter dem Mieter eine schriftliche bzw. elektronische Bestätigung über den Ein- bzw. Auszug aushändigt. Diese Bestätigung muss innerhalb von zwei Wochen ausgestellt werden und folgende Daten enthalten: Name und Anschrift des Vermieters, Art des meldepflichtigen Vorgangs und Datum des Ein-/Auszugs, Anschrift der in Frage stehenden Wohnung und Namen der meldepflichtigen Personen. Bei nicht getätigter oder falscher Ausstellung droht Ihnen als Vermieter ein Bußgeld. Über die tatsächliche An-/Abmeldung des Mieters können Sie sich selbst bei der Meldebehörde vergewissern.

### **6. Energieausweispflicht**

Zusätzlich zur Meldepflicht haben Sie als Vermieter nunmehr die Pflicht, einen gültigen Energieausweis spätestens bei der Besichtigung vorzulegen oder gut sichtbar auszuhängen. Schon beim Inserieren einer Immobilie sind bestimmte Daten aus diesem Ausweis anzugeben. Ausgenommen von dieser Pflicht sind nur Vermieter von kleinen Gebäuden mit einer Nutzfläche von unter 50 qm oder Baudenkmälern. Betrifft Sie als Vermieter diese Pflicht jedoch, und halten Sie diese nicht ein, so drohen Ihnen auch hier Bußgelder.

Beachten Sie auch die am Ende des Mustervertrages als Anhang beigefügten rechtlichen Einzelhinweise zu den Paragraphen.

### **Impressum:**

Homeday GmbH vertreten durch Dr. Robert Wagner, Pierre-Emmanuel Derriks, Laura Wilhelms.

Es wird darauf hingewiesen, dass „Homeday GmbH“ keine Haftung für den rechtlichen Bestand des Musterdokuments übernimmt. Das Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Nachdrucke, Nachahmungen jeglicher Art, Vervielfältigungen sowie Verarbeitungen in elektronischen Systemen sind nicht gestattet.

# Inhalt

§ 1 Mietsache	06
§ 2 Mietzeit	07
§ 3 Miete	09
§ 4 Zahlung der Miete	11
§ 5 Betriebskosten	12
§ 6 Heizung und Warmwasser	16
§ 7 Preisgebundener Wohnraum	18
§ 8 Mietsicherheit (Kaution)	19
§ 9 Auskunftspflicht des Vermieters	21
§ 10 Schlüssel	21
§ 11 Nutzung und Gestaltung	21
§ 12 Gebrauchsüberlassung an Dritte	22
§ 13 Tierhaltung	23
§ 14 Gartennutzung und -pflege	24
§ 15 Fernseh-, Internet- und Rundfunkempfang	24
§ 16 Rauchwarnmelder	25
§ 17 Reinigungspflichten	26
§ 18 Mängel und Schäden (auch Bagatellschäden)	26
§ 19 Bauliche Maßnahmen	27
§ 20 Schönheitsreparaturen	28
§ 21 Betreten durch Vermieter	28
§ 22 Aufrechnung und Zurückbehaltung	29
§ 23 Vermieterpfandrecht	29
§ 24 Kündigung	29
§ 25 Tod des Mieters	30
§ 26 Pflichten bei Beendigung des Mietverhältnisses	30
§ 27 Personenmehrheiten	31
§ 28 Hausordnung	31
§ 29 Nebenabreden	32
§ 30 Wirksamkeit der Regelungen	32
§ 31 Sonstiges	32
Vertragsunterzeichnung	33
Anhang	34
Checkliste	35



# Befristeter Wohnraummietvertrag\*

\*Zu beachten: Alle Paragraphen, die ohne Zusatz genannt werden, sind solche dieses Mietvertrags.

Zwischen

---

1. Herrn/Frau/Firma (nachfolgend Vermieter genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt)

---

wohnhaft in

---

vertreten durch

und

---

2. Herrn/Frau (nachfolgend Mieter genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt)

---

geboren am

geboren in

mit Pass-/

---

Personalausweis-Nr.

---

zurzeit wohnhaft in

sowie

---

Herrn/Frau

---

geboren am

geboren in

mit Pass-/

---

Personalausweis-Nr.

---

zurzeit wohnhaft in

wird nach erfolgter Besichtigung der unter § 1 festgelegten Mietsache folgender Mietvertrag geschlossen:

## § 1 Mietsache

(Zutreffendes ankreuzen und ausfüllen)

1. Der Vermieter vermietet zu Wohnzwecken an den Mieter folgende Mietsache:

☐ Wohnung      ☐ Eigentumswohnung

Es handelt sich nur dann um eine Eigentumswohnung, wenn die zu vermietende Wohnung und das Gebäude bzw. das Grundstück im Eigentum verschiedener Personen stehen (Näheres unter Nr.1 der „Allgemeinen rechtlichen Hinweise“ auf dem Hinweisblatt für Vermieter).

in

---

Straße, Hausnummer

---

Postleitzahl, Ort

---

Etage, Lage

---

(ggf. auch Wohnungsnummer, falls vorhanden)

bestehend aus folgenden Räumen (Anzahl angeben):

\_\_\_ Zimmer, \_\_\_ Küche, \_\_\_ Diele/Flur, \_\_\_ Bad mit WC, \_\_\_ Gäste-WC, \_\_\_ Abstellraum

Sonstige Räume: \_\_\_\_\_

sowie folgenden mitvermieteten Räumen/Flächen:

☐ Balkon      ☐ Terrasse      ☐ Garten      ☐ Hofraum  
☐ Garage      ☐ Stellplatz      ☐ Keller Nr. \_\_\_\_      ☐ Speicher Nr. \_\_\_\_

2. Die Größe der Wohnung beträgt ca. \_\_\_\_\_ qm. Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstands. Der Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der vermieteten Räume.

3. **Nicht mitvermietet**, aber zur grundsätzlich **gemeinsamen Nutzung** zur Verfügung gestellt werden folgende Flächen und/oder Einrichtungen, deren Nutzung sich nach der gemäß § 28 geltenden Hausordnung richtet:

☐ Garten      ☐ Keller      ☐ (zur allgemeinen Nutzung)      ☐ Hofraum  
☐ Wasch-/Trockenraum      ☐ Sonstige Räume: \_\_\_\_\_

---



## § 2 Mietzeit

(Zutreffendes ankreuzen und ausfüllen)

1. Der Mietvertrag wird auf bestimmte Zeit geschlossen. Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und endet am \_\_\_\_\_. Der Mieter kann die anschließende Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht verlangen.
2. Für die Befristung ist dem Mieter folgender nach § 575 BGB zulässiger Grund schriftlich mitgeteilt worden.

☐ Der Vermieter benötigt die Wohnung nach Ablauf der Mietzeit für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalt (§ 575 I Nr. 1 BGB).

Konkrete Angabe des Grundes und der Person **zwingend erforderlich**, sonst gilt Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen:

---

---

---

☐ Der Vermieter will nach Ablauf der Mietzeit in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden (§ 575 I Nr. 2 BGB). Nähere Bezeichnung der Maßnahme bezüglich Art, Umfang und Auswirkungen auf die Mietsache **zwingend erforderlich**, sonst gilt Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen:

---

---

---

☐ Der Vermieter will nach Ablauf der Mietzeit die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten (§ 575 I Nr. 3 BGB).

Nähere Erläuterung des Dienstverhältnisses **zwingend erforderlich**, sonst gilt Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen:

---

---

---

3. 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. Erfolgt die Mitteilung später, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen.

Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache aber ohne diese Voraussetzungen fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. Die Anwendung des § 545 BGB, wonach das Mietverhältnis ansonsten nach Ablauf der Vertragslaufzeit stillschweigend fortgesetzt werden würde, wird von den Parteien ausgeschlossen.

4. Während der Mietvertragslaufzeit sind ordentliche Kündigungen des Mieters oder Vermieters ausgeschlossen. Die Möglichkeit der fristlosen Kündigung bleibt unberührt.

## § 3 Miete

(Zutreffendes ankreuzen und ausfüllen)

1. Der Mieter verpflichtet sich, an den Vermieter die unter § 3 Nr. 2 vereinbarte Gesamtmiete zu zahlen.
2. Die Nettokaltmiete (Grundmiete) beträgt monatlich \_\_\_\_\_ Euro,  
in Worten \_\_\_\_\_ Euro.

Zusätzlich dazu zahlt der Mieter monatlich folgende Beträge:

- a) Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro
- b) ☐ Vorauszahlung für Betriebskosten in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro  
oder  
☐ Pauschalbeitrag für Betriebskosten in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro
- c) Zuschlag für:
  - Garage/Stellplatz \_\_\_\_\_ Euro
  - Garten \_\_\_\_\_ Euro
  - Einbaumöbel/Einbauküche \_\_\_\_\_ Euro
  - Untervermietung \_\_\_\_\_ Euro
  - Sonstiges: \_\_\_\_\_ Euro
  - \_\_\_\_\_ Euro

Dies gilt auch dann, wenn die Zuschläge erst später und mit Zustimmung des Vermieters anfallen.

Daraus ergibt sich eine monatliche Gesamtmiete in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro  
in Worten \_\_\_\_\_ Euro.

3. Der Vermieter kann eine Mietanpassung nach folgenden alternativ zueinander stehenden Möglichkeiten vornehmen (optional):

☐ Indexmiete

a) Vermieter und Mieter sind sich einig, dass die Nettokaltmiete dieses Mietvertrages durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird. Die Miete kann demnach durch Erklärung in Textform in demselben Verhältnis angepasst werden, wie sich der Preisindex seit Mietbeginn oder seit der letzten Mietanpassung erhöht oder ermäßigt hat. Dabei ist die jeweils eingetretene Änderung des vereinbarten Indexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben.



b) Der geänderte Mietzins ist vom Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der schriftlichen Erklärung des Vermieters oder Mieters zu zahlen.

c) Die Miete muss, abgesehen von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben.

d) Während der Geltung der Indexmietvereinbarung ist eine Erhöhung der Miete nach § 558 BGB ausgeschlossen. Eine Erhöhung nach § 559 BGB kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.

oder

☐ Staffelmiete

a) Die Parteien sind sich einig, dass die vereinbarte Nettokaltmiete für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe festgelegt wird. Frühestens ein Jahr nach Beginn dieses Mietverhältnisses und danach frühestens nach Ablauf jeweils eines Jahres soll die Miete zu folgenden Terminen auf folgende Beträge erhöht werden, wobei die erhöhte Miete als Geldbetrag ausgewiesen werden muss.

ab _____	auf _____ Euro
ab _____	auf _____ Euro
ab _____	auf _____ Euro
ab _____	auf _____ Euro
ab _____	auf _____ Euro
ab _____	auf _____ Euro
ab _____	auf _____ Euro
ab _____	auf _____ Euro
ab _____	auf _____ Euro

b) Während der Geltung der Staffelmiete ist eine Erhöhung der Miete nach gesetzlichen Vorschriften ausgeschlossen.

4. Wählt der Vermieter keine der unter § 3 Nr. 3 aufgeführten Möglichkeiten zur Mietanpassung, so kann er 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 befristeten Mietvertrages.

Die Mietanpassung nach Modernisierung der Mietsache gemäß § 559 BGB ist dann auch unbeschränkt möglich. Derzeit kann der Vermieter die jährliche Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

5. Die vorstehenden Regelungen gelten nicht für preisgebundenen Wohnraum, für den sich die Miete und die Mietanpassung nach § 7 dieses Vertrages und der II. Berechnungsverordnung richten.

## § 4 Zahlung der Miete

(Zutreffendes ausfüllen)

1. Die Gesamtmiete ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats zu leisten. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Betrages an. Die Miete für den ersten Monat ist abweichend von Satz 1 bereits zum vereinbarten Termin der Wohnungsübergabe zu zahlen, sollte diese vor der oben genannten Frist stattfinden. Kommt der Mieter dieser Pflicht nicht nach, berechtigt das den Vermieter zur Zurückbehaltung der Wohnung und nach Fristsetzung zum Rücktritt vom Vertrag.

Die Gesamtmiete ist auf das folgende Konto zu überweisen, wofür der Mieter keine Transaktionskosten abziehen darf:

---

Kontoinhaber

---

Kreditinstitut

---

IBAN

---

BIC

2. Im Falle der Übernahme der Zahlung von Miete und/oder Betriebskosten von einer öffentlichen Stelle verpflichtet sich der Mieter, diese anzuweisen und die Zahlung direkt an den Vermieter zu leisten.
3. Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter Verzugszinsen und Mahngebühren zu erheben. Der Mieter schuldet dann Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank – bei nachweisbar höherem Schaden einen entsprechend höheren Zinssatz – und für jede schriftliche Mahnung eine pauschale Gebühr in Höhe von 3,00 Euro. Es bleibt ihm jedoch möglich, nachzuweisen, dass der Verzugsschaden für den Vermieter nicht entstanden ist oder geringer ausfällt. Das Recht des Vermieters, gemäß § 543 II Nr. 3 BGB bei Zahlungsverzug den Mietvertrag fristlos zu kündigen, bleibt unberührt, auch wenn der Mieter den Zahlungsverzug nicht zu verantworten hat.
4. Hat der Mieter die Mietzahlung mehrfach verspätet geleistet und der Vermieter dies geduldet, so begründet dies auch für die Zukunft keine Ansprüche des Mieters, etwa auf Duldung verspäteter Zahlungen.



## § 5 Betriebskosten

(Zutreffendes ausfüllen)

1. Der Mieter übernimmt anteilig die Zahlung folgender im Einzelfall anfallender Betriebskosten gemäß der §§ 1, 2 BetrKV vom 25. 11. 2003 in der jeweils geltenden Fassung:
  - a) die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, insbesondere die Grundsteuer,
  - b) die Kosten der Wasserversorgung, wobei Wasser nur für den eigenen Haushalt verbraucht werden darf, damit die Kostenverteilung des Wasserverbrauchs gerecht ist,
  - c) die Kosten der Entwässerung,
  - d) die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage, der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,
  - e) die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,
  - f) die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
  - g) die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
  - h) die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
  - i) die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
  - j) die Kosten der Gartenpflege,
  - k) die Kosten der Beleuchtung,
  - l) die Kosten der Schornsteinreinigung,
  - m) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
  - n) die Kosten für den Hauswart,
  - o) die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage,
  - p) die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege.
  - q) außerdem sonstige Betriebskosten im Sinne des § 1 BetrKV, wie:
    - die Kosten der Winterwartung (Schnee- und Eisbeseitigung)
    - die Kosten der Wartung und Prüfung von Blitzschutzanlagen/Steigleitungen
    - die Kosten der Wartung und Prüfung der Be- und Entlüftungsanlagen
    - die Kosten der Wartung und Prüfung von elektrischen Leitungen und Anlagen
    - die Kosten der Wartung und Prüfung von Elektroninstallationen
    - die Kosten der Wartung und Prüfung von Rückstausicherungen
    - die Kosten der Wartung und Prüfung der Notstromaggregate
    - die Kosten der Wartung und Prüfung der Kinderspielgeräte
    - die Kosten der Wartung und Prüfung der
    - Entrauchungsanlagen/Rauchabzugsanlagen
    - die Kosten der Wartung und Prüfung von Rauch-/Gaswarnanlagen (und deren Anmietung)
    - die Kosten der Wartung und Prüfung von Durchlauferhitzern und Warmwassererzeugern
    - die Kosten Wartung und Prüfung der Feuerlöscher/-anlagen
    - die Kosten der Wartung und Prüfung der Gasleitungen
    - die Kosten der Wartung der Gasherde/-thermen

- die Kosten der Wartung und Messungen an Gas-Etagenheizungen oder gasbetriebenen Warmwassererzeugern
- die Kosten der Türschließ- und Zutrittskontroll-Anlagen
- die Kosten des Wach- und Gebäudeschutzes
- die Kosten der Notrufanlage im Aufzug
- die Kosten der Dachrinnenreinigung (einschließlich Regenfallrohre) und -beheizung
- die Kosten der Reinigung der Feuerstätten
- die Kosten der Reinigung von Mülltonnen
- die Kosten der Reinigung von Sickerschächten, Leerung und Wartung der Sickergruben
- die Kosten der Inspektion von Trockenleitungen
- die Kosten der Brandmeldeanlage und der Rauchwarnmelder (Wartung, Stromkosten und Miete, einschließlich der jährlichen Funktionsprüfung, auch wenn diese durch einen Dritten übernommen wurde)
- die Kosten der Pflege und Überprüfung der Gründächer
- die Kosten der Trinkwasserinstallationen
- die Kosten von Schwimmbad und Sauna

sowie

---



---



---

r) bei preisgebundenem Wohnraum: Umlageausfallwagnis (2 % der umzulegenden Betriebskosten)

2. Für den Bezug von Strom ist der Mieter selbst verantwortlich, es sei denn, in diesem Vertrag ist ausdrücklich etwas anderes vereinbart.

### 3. Umlageschlüssel

a) Der Vermieter kann die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohn- und Nutzfläche, nach Anzahl der Personen oder nach Wohneinheiten umlegen. Sofern keine privaten oder gesetzlichen Vorgaben bestehen, wie für die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung, kann der Vermieter den Umlageschlüssel selbst festlegen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass nach der Wohn- und Nutzfläche umgelegt wird.

Soll etwas anderes gelten, so vereinbaren die Parteien folgenden Umlageschlüssel für folgende Betriebskosten:

Nach Anzahl der Personen folgende Betriebskosten (Buchstaben angeben):

---



---



---



---



---

Nach Anzahl der Wohneinheiten folgende Betriebskosten (Buchstaben angeben):

---

---

---

---

---

- b) Ist die Wohnung eine Eigentumswohnung, so vereinbaren die Parteien, dass der Mieter die Grundsteuer für die Wohneinheit entsprechend dem jeweiligen Grundsteuerbescheid der Gemeinde trägt. Abweichend von § 5 Nr. 3 vereinbaren die Parteien folgenden Umlageschlüssel für die Betriebskostenpositionen gemäß

§ 5 Nr. 1 a–q:

Für Buchstaben \_\_\_\_\_ nach Anteil des Miteigentums

Für Buchstaben \_\_\_\_\_ nach Anteil des Miteigentums

Für Buchstaben \_\_\_\_\_ nach Anteil des Miteigentums

**Im Übrigen:**

Für Buchstaben \_\_\_\_\_ nach Anteil der Wohnfläche

Für Buchstaben \_\_\_\_\_ nach Anteil der Wohnfläche

Für Buchstaben \_\_\_\_\_ nach Anzahl der Personen

Für Buchstaben \_\_\_\_\_ nach Anzahl der Personen

Für Buchstaben \_\_\_\_\_ nach Anteil der Wohneinheiten

Für Buchstaben \_\_\_\_\_ nach Anteil der Wohneinheiten

Wird der Umlageschlüssel nachträglich durch die Wohnungseigentümergeinschaft geändert, so vereinbaren die Parteien bereits jetzt die Geltung des geänderten Umlageschlüssels, es sei denn, die Änderung benachteiligt den Mieter grob unbillig.

4. Über die Vorauszahlungen der Betriebskosten wird jährlich abgerechnet, wobei der Vermieter berechtigt, aber nicht verpflichtet ist, Teilabrechnungen vorzunehmen. Innerhalb von 12 Monaten nach dem Ende des Abrechnungszeitraums ist sie dem Mieter vorzulegen. Ansonsten erfolgt keine Nachforderung, außer der Vermieter hat die Verspätung nicht zu vertreten. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter grundsätzlich keine Einwände mehr geltend machen.
5. Der Vermieter ist berechtigt, durch Erklärung in Textform festzulegen, dass die Betriebskosten zukünftig ganz oder teilweise nach anderem Maßstab und anderen Abrechnungszeiträumen umgelegt werden, wenn dies dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Eine Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig.

6. Der Vermieter kann nach Abrechnung durch schriftliche Erklärung eine Anpassung der Vorauszahlung auf eine angemessene Höhe verlangen. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese im Übrigen vom Vermieter bei der Anpassung der Vorauszahlungen berücksichtigt und im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt werden. Der Mieter schuldet die neu berechnete Vorauszahlung mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Im Falle der rückwirkenden Erhöhung von Betriebskosten, wirkt die Erklärung auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten zurück, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.
7. Zahlt der Mieter die Betriebskosten in einer Pauschale, so ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. Der Grund hierfür muss dabei bezeichnet und erläutert werden. Im Übrigen gilt das zu § 5 Nr. 6 Gesagte.

## **§ 6 Heizung und Warmwasser**

**(Zutreffendes ausfüllen)**

1. Der Mieter trägt während der Vertragslaufzeit anteilig die Kosten für Beheizung, Warmwasserversorgung und/oder Wärme- bzw. Warmwasserlieferung. Dazu gehört nach § 27 II. Berechnungsverordnung i. V. m. der BetrKV vom 25. 11. 2003 insbesondere Folgendes:
  - die Kosten für verbrauchte Brennstoffe und Lieferung,
  - die Kosten des Betriebsstrom,
  - die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage,
  - die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft,
  - die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums,
  - die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz,
  - die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung so wie der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung, einschließlich der Kosten zur Eichung sowie der Berechnung und Aufteilung,
  - bei der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme und/oder Warmwasser auch aus Anlagen im Sinne von § 2 Ziff. 4a) bzw. § 2 Ziff. 5a) der Betriebskostenverordnung das Entgelt für die Wärme- bzw. Warmwasserlieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend den vorstehenden Buchstaben a bis g),
  - bei Etagenheizungen, Gaseinzelfeuerstätten und Warmwassergeräten die Kosten für die Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage.
2. Die Kosten werden nach gesetzlicher Vorschrift grundsätzlich nach dem Verteilungsschlüssel der Heizkostenverordnung auf den Mieter umgelegt. Dabei wird der Anteil des Energieverbrauches folgendermaßen berechnet (Prozentzahl angeben):



Zu \_\_\_\_\_ % (zwischen 50 und 70 %) nach dem erfassten Wärme- und ggf. Warmwasserverbrauch des Mieters.

Zu \_\_\_\_\_ % (zwischen 30 und 50 %) nach der Wohnfläche.

Diese Festlegung muss innerhalb der vorgegebenen Grenzen erfolgen. Eine Verteilung der Kosten zu 70 % nach Verbrauch und 30 % nach Wohnfläche ist nur dann zwingend, wenn das Gebäude, in dem die Wohnung sich befindet, den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1994 nicht genügt, mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und bei denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeversorgung überwiegend gedämmt sind.

Handelt es sich um eine Wohnung mit separater Etagenheizung oder wird die Wohnung eigenständig mit Öfen, Gasheizungen oder ähnlichem beheizt, verpflichtet sich der Mieter, nach Möglichkeit die Verträge unmittelbar mit den Versorgern selbst abzuschließen. In diesem Fall trägt er abweichend von der oben stehenden Regelung die Kosten in voller Höhe selbst, sofern diese die von ihm allein genutzte Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage betreffen.

Handelt es sich um eine Wohnung in einem vom Vermieter mitbewohnten Zweifamilienhaus, können die Heiz- und Warmwasserkosten nach dem Verhältnis der Wohnfläche anteilig umgelegt werden.

3. Der Vermieter ist berechtigt, Umlageschlüssel und Abrechnungszeitraum zu ändern, wenn und soweit dies wegen einer gerechten Kostenverteilung erforderlich wird und sich im Rahmen gesetzlicher Vorschriften hält.
4. Der Vermieter ist an die zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses vorhandene Art und Weise der Beheizung und Warmwasserzubereitung in der Mietsache nicht gebunden. Er hat das Recht, ohne Zustimmung des Mieters nach billigem Ermessen Änderungen hieran vorzunehmen. Dazu gehört vor allem die Änderung der Beheizungsart und/oder der Art der Warmwasserbereitung (z. B. des Brennstoffes), die Umstellung von Nah- auf Fernwärme oder umgekehrt, die Übertragung der Wärme und/oder Warmwasserlieferung auf Dritte sowie die Übertragung des Betriebs der Heizungs- und/oder Warmwasserbereitungsanlage oder der Heizungs- und/oder Warmwasserbereitungsanlage als solche auf einen Dritten (Contractor). Bei den beiden zuletzt genannten Optionen sind die Regelungen des § 556c BGB sowie der hierzu erlassenen Verordnung zu beachten. Insbesondere ist die Übertragung spätestens 3 Monate vorher anzukündigen.
5. Stellt der Vermieter gemäß § 6 Nr. 4 die Art und Weise der Beheizung und/oder Warmwasserbereitung nachträglich um, so ist er auch danach zur anteiligen Umlegung der anfallenden Kosten der Beheizung und/oder Warmwasserversorgung auf den Mieter berechtigt. Auch hier sind jedoch die zwingenden gesetzlichen Vorschriften zu beachten, vornehmlich die Heiz- und Betriebskostenverordnung sowie § 556c BGB und die hierzu erlassene Verordnung.
6. Der Vermieter ist verpflichtet, die Heizung grundsätzlich für die Zeit zwischen dem 1.10. und 30.4. zu betreiben, es sei denn, die Außentemperaturen machen eine außerhalb dieser Zeitspanne liegende Inbetriebnahme erforderlich. Dies gilt gleichermaßen bei der Wärmelieferung durch einen Dritten oder dem Betrieb der Heizung durch einen Dritten (Contracting).

## 7. Der Mieter selbst hat Folgendes zu beachten:

- Die eigenmächtige Installation oder der Betrieb von Heizungsanlagen darf nur mit Zustimmung des Vermieters und des zuständigen Bezirks-Schornsteinfegers vorgenommen werden.
- Der Einbau von Abzugsrohren ist nur in die hierfür vorgesehenen und zugelassenen Kamine gestattet. Die Kosten eines zuvor einzuholenden Gutachtens über die Zulässigkeit solcher Anlagen trägt der Mieter.
- Die Lagerung von Brennstoffen darf nur unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften stattfinden. Etwaige Schäden, die durch ein Fehlverhalten des Mieters verursacht werden, gehen zu seinen Lasten.
- Im Falle der Verwendung von Heizölbehältern hat der Mieter vor Aufstellung eine Haftpflichtversicherung gegen auslaufendes Öl abzuschließen und dem Vermieter den Versicherungsschein vorzulegen.

## § 7 Preisgebundener Wohnraum

(Nur wenn einschlägig ausfüllen, sonst streichen)

1. Wenn und solange die Wohnung nach den Vorschriften des WoBindG als preisgebunden gilt, gehen zwingende Vorschriften den in diesem Vertrag vereinbarten entgegenstehenden Regelungen vor.
2. Der Vermieter darf grundsätzlich keine höhere Miete verlangen, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist. Die gesetzlich zugelassene Miete gilt daher als vereinbart.
3. Wird eine Mieterhöhung gesetzlich zugelassen oder bewilligt, so gilt die Kostenmietveränderung vom Tage ihrer Zulässigkeit an als vereinbart. Die Nachforderung der erhöhten Miete wirkt höchstens auf den Beginn des der Mieterhöhungserklärung vorangehenden Kalenderjahres zurück, soweit der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt. Für einen weiter zurückliegenden Zeitraum kann eine zulässige Mieterhöhung nur dann nachgefordert werden, wenn der Vermieter die Nachforderung aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, erst nach dem Ende des auf die Erhöhung der laufenden Aufwendungen folgenden Kalenderjahres geltend machen konnte und sie innerhalb von drei Monaten nach Wegfall der Gründe geltend macht. Aufgrund von §§ 18a bis 18e WoBiG ist eine Mieterhöhung für einen zurückliegenden Zeitraum nicht zulässig.
4. Während der Dauer der Preisbindung werden die in §§ 5 und 6 aufgeführten Betriebskosten in voller Höhe umgelegt bzw. ggf. vom Mieter unmittelbar getragen. Für den Umlageschlüssel sind die Bestimmungen des NMV 1970 maßgeblich.
5. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass Subventionen zur Förderung des Wohnraums stufenweise folgendem Fristenplan zufolge wegfallen:

---

---

---

---

---

## § 8 Mietsicherheit (Kaution)

(Zutreffendes ankreuzen und ausfüllen)

1. Der Mieter stellt dem Vermieter zur Sicherung aller Ansprüche aus dem Mietverhältnis und seiner Beendigung, einschließlich etwaiger Erstattungsansprüche von Rechtsverfolgungskosten und Zinsen aus solchen Ansprüchen, eine Mietsicherheit in Höhe von

\_\_\_\_\_ Euro  
\_\_\_\_\_ Euro.

Dieser Betrag übersteigt drei Nettokaltmieten nicht.

Bei Mietverträgen bezüglich preisgebundenen Wohnraums ist die Mietsicherheit abweichend von oben Erklärtem ausschließlich dazu bestimmt, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern.

2. Der unter § 6 Nr. 1 genannte Betrag bzw. die erste Rate davon, falls eine Aufteilung der Zahlung nach § 551 II BGB in Raten stattfindet, wird mit Beginn des Mietverhältnisses fällig und ist spätestens mit Übergabe der Wohnung zu zahlen.

Die Zahlung erfolgt dabei **alternativ** entweder durch:

- ☐ Überweisung auf folgendes Konto:

\_\_\_\_\_

Kontoinhaber

\_\_\_\_\_

Kreditinstitut

\_\_\_\_\_

IBAN

\_\_\_\_\_

BIC

oder

- ☐ Eröffnung eines Mietkautionskontos durch den Mieter bei einem Kreditinstitut seiner Wahl, Verpfändung des Guthabens an den Vermieter und anschließender Übergabe der Pfändungsanzeige an den Vermieter.
3. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Sicherheit mit einer Höhe, der der zweifachen Monatsnettokaltmiete entspricht, in Verzug, so kann der Vermieter den Mietvertrag außerordentlich fristlos kündigen.
  4. Die Mietsicherheit ist getrennt von dem eigenen Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen erhöhen die Mietsicherheit.

5. Auch im ungekündigten Mietverhältnis ist der Vermieter berechtigt, die Mietsicherheit bei unbestrittenen, rechtskräftig festgestellten oder offensichtlich begründeten Forderungen in Anspruch zu nehmen. Geschieht dies in zulässiger Weise, so hat der Mieter die Sicherheit bis zur Höhe des Vereinbarten samt bis dahin aufgelaufener Zinsen unverzüglich wieder aufzufüllen. Dieser Anspruch wird fällig, sobald der Vermieter ihn zur Zahlung auffordert.
6. Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Vermieter die Mietsicherheit samt Zinsen zurückzuzahlen. Er darf die Mietsicherheit für mindestens 6 Monate nach Rückgabe der Mietsache, maximal aber bis 6 Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses einbehalten, um das Bestehen etwaiger Ansprüche zu überprüfen. Der Mieter hat in dieser Zeit keinen Anspruch auf vorherige Rückzahlung des Guthabens, es sei denn, der Vermieter zahlt die Mietsicherheit freiwillig früher zurück und es ergibt sich ein Guthaben des Mieters nach Abrechnung mit etwaigen Zahlungsrückständen. Der Vermieter ist ebenso berechtigt, einen angemessenen Teil der Mietsicherheit zurückzubehalten, bis er innerhalb einer angemessenen Frist über die Nebenkosten abgerechnet hat, sofern mit einer Nachforderung zu rechnen ist.
7. Bei Vermieterwechsel sind die Parteien sich einig, dass von nun an der Erwerber für die Voraussetzungen der Rückzahlung haftet, wenn dieser ihm bestätigt, dass er die Mietsicherheit erhalten und ordentlich angelegt hat. Der Mieter ist somit mit der Haftungsentlassung des bisherigen Vermieters einverstanden.

## **§ 9 Auskunftspflicht des Vermieters**

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter alle erforderlichen Angaben schriftlich mitzuteilen, sofern diese das Mietverhältnis betreffen. Dazu gehören Heiz- und Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen, Zinssenkungen, Auskünfte für Wohngeldanträge, Wohnflächenberechnungen sowie die Angaben über die Zusammensetzung der Miete bei öffentlich geförderten Wohnungen.

## **§ 10 Schlüssel**

**(Zutreffendes ausfüllen)**

1. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit folgende zur Mietsache gehörende Schlüssel ausgehändigt (Anzahl angeben):  
  
\_\_\_ Wohnungs-, \_\_\_ Haustür-, \_\_\_ Keller-, \_\_\_ Speicher-, \_\_\_ Garagen-, \_\_\_ Zimmerschlüssel.
2. Der Mieter darf sich hiervon ohne Zustimmung des Vermieters keine weiteren Schlüssel beschaffen. Weitere beschaffte Schlüssel sind nach Beendigung des Mietverhältnisses gänzlich dem Vermieter auszuhändigen. Ansonsten ist die Vernichtung dieser nachzuweisen. Ein Anspruch auf Kostenersatz besteht nicht.
3. Der Verlust eines oder mehrerer Schlüssel ist dem Vermieter sofort mitzuteilen. Der Mieter übernimmt die Kosten der Ersatzbeschaffung, auch wenn diese vom Vermieter betrieben wird. Der Vermieter ist im Übrigen berechtigt, auf Kosten des Mieters das jeweilige Türschloss oder, falls notwendig, die gesamte Schließanlage auszutauschen. Der Mieter



wird darauf hingewiesen, dass bei Vorhandensein einer zentralen Schließanlage die Haus und Wohnungstürschlüssel Teil dieser Anlage sind und daher bei Verlust auch nur eines Schlüssels ggf. die gesamte Anlage auszutauschen ist, was entsprechend hohe Kosten verursacht. Die Haftung des Mieters entfällt nur dann, wenn er den Verlust des Schlüssels nicht zu verantworten hat oder nachweisen kann, dass ein Schlüsselmissbrauch oder eine Gefährdung der Mietsache bzw. der darin lebenden Personen ausgeschlossen ist.

## **§ 11 Nutzung und Gestaltung**

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache einschließlich aller darin enthaltenen Einrichtungen und Gegenstände sowie Gemeinschaftseinrichtungen schonend zu behandeln und Schäden daran zu vermeiden. Dies beinhaltet eine ausreichende Reinigung (weiteres unter § 17), Lüftung und Heizung der Mietsache, insbesondere in Räumen mit einer hohen Anfälligkeit für Feuchtigkeits- und Frostschäden, wie etwa Räume mit isolierverglasten Fenstern, Küchen, Bäder und Toiletten. Der Mieter haftet für Schäden, wenn dies nicht im erforderlichen Umfang geschieht.
2. Der Mieter darf nur diejenigen Einrichtungen oder Gemeinschaftsflächen in Gebrauch nehmen, die ihm zur Nutzung ausdrücklich zugeteilt worden sind. Bezüglich der Gemeinschaftseinrichtungen ist außerdem die Hausordnung, die nach § 28 dem Vertrag beigelegt ist, zu beachten. Setzen bestimmte Einrichtungen oder Anlagen Betriebs- und Sicherheitsvorschriften voraus, so sind diese zu beachten. Will der Mieter im Übrigen im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Abstellplätze ein Kraftfahrzeug oder sonstige Fortbewegungsmittel abstellen, so benötigt er hierfür die Zustimmung.
3. Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung lediglich zu dem im Vertrag vorgesehenen Zweck zu gebrauchen. Er bedarf der Zustimmung, wenn er die Mietsache zu anderen Zwecken gebrauchen will, außer es handelt sich um nicht störende berufliche Tätigkeiten, die nicht nach außen in Erscheinung treten.

Im Übrigen ist die Zustimmung zur gewerblichen Nutzung nur zu erteilen, soweit hierdurch keine größeren Einwirkungen auf andere Mieter, den Vermieter oder die Wohnung entstehen, und sie kann von der Zahlung eines Zuschlags für die gewerbliche Nutzung abhängig gemacht werden. Bei vertragswidriger Nutzung ist der Vermieter nach Abmahnung zur fristlosen Kündigung berechtigt.

4. Der Mieter bedarf außerdem grundsätzlich der Zustimmung, wenn es um die nutzungsbedingte Tierhaltung, Gebrauchsüberlassung an Dritte, bauliche Veränderung (weiteres unter §§ 12, 13 und 19) und die sonstige Gestaltung der Mietsache geht. Letzteres beinhaltet beispielsweise die Anbringung von Lichtreklamen, Schaukästen, Warenautomaten, Schildern (ausgenommen Namensschilder), Antennen oder ähnlicher Vorrichtungen. Die Zustimmung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden. Behördliche Genehmigungen bezüglich dieser Maßnahmen müssen vom Mieter auf dessen Kosten besorgt werden. Bei Beendigung des Mietverhältnisses muss der Mieter den ursprünglichen Zustand wiederherstellen. Er haftet für Schäden, die im Zusammenhang mit der Anbringung oder Entfernung stehen.
5. Der Vermieter ist berechtigt, den äußeren Anblick des Gebäudes einheitlich zu gestalten,

sodass der Mieter die Anbringung oder den Austausch bestimmter, diesen Anblick prägenden Einrichtungen zu dulden hat. Ferner darf er die Anbringung und Entfernung von Namensschildern an Türen und Briefkästen einheitlich auf Kosten des Mieters gestalten.

## **§ 12 Gebrauchsüberlassung an Dritte**

1. Der Mieter ist nicht berechtigt, die Mietsache oder Teile davon ohne Zustimmung unentgeltlich oder entgeltlich einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, insbesondere unterzuvermieten, außer es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer.

Zur genehmigungsbedürftigen Gebrauchsüberlassung zählt auch die nur kurzfristige Überlassung der Wohnung über Online-Portale wie „Airbnb“ o.Ä.

2. Der Vermieter hat die Gebrauchsüberlassung nur dann zu gestatten, wenn für den Mieter ein berechtigtes Interesse daran besteht, die Mietsache oder einen Teil davon einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen. Dies gilt nicht, wenn die Wohnung durch die Untervermietung überbelegt würde, wenn in der Person des Untervermieters ein wichtiger Grund für die Verweigerung vorliegt oder die Gebrauchsüberlassung dem Vermieter sonst nicht zugemutet werden kann. Besteht ein berechtigter Grund, so hat der Mieter dem Vermieter unaufgefordert die persönlichen Daten des Dritten (Name, [bisherige] Anschrift, Telefonnummer, Personalausweisnummer) mitzuteilen und die behördliche Anmeldung des Dritten vorzunehmen.
3. Die einmal erteilte Zustimmung des Vermieters kann jederzeit aus wichtigem Grund widerrufen werden.
4. Der Mieter haftet für Schäden, die von den Personen, denen die Mietsache oder Teile davon zum Gebrauch überlassen wurde, schuldhaft verursacht worden sind, auch wenn die Gebrauchsüberlassung mit Zustimmung des Vermieters stattfindet.
5. Der Vermieter ist nach Abmahnung zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Mieter einem Dritten die Mietsache ohne Zustimmung überlässt, auch wenn er daran ein berechtigtes Interesse hat.

## **§ 13 Tierhaltung**

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Zustimmung des Vermieters zur Haltung und Inpflegenahme von Haustieren einzuholen, außer es handelt sich um solche Tiere, vor allem Kleintiere, die das Verhältnis des Mieters zum Vermieter, der Bewohner untereinander oder zu den Nachbarn nicht berühren und wenn sich die Anzahl dieser Tiere in den üblichen Grenzen hält. Der Vermieter darf der Haltung und der auch nur zeitweiligen Inpflegenahme von Haustieren aus wichtigem Grund widersprechen, soweit dies eine Belästigung oder Gefahr für andere Hausbewohner und Nachbarn darstellt.
2. Die einmal gegebene Zustimmung wird nur für den Einzelfall erteilt und kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.
3. Der Mieter haftet für Schäden, die durch die Tierhaltung entstehen.

## § 14 Gartennutzung und -pflege

(Zutreffendes ausfüllen)

1. Sofern der Mieter den Garten mitgemietet hat oder zur Nutzung des Gartens berechtigt ist, so ist er grundsätzlich auch zur Pflege und Erneuerung des Gartens verpflichtet. Gartengeräte und Material zur Pflege des Gartens hat der Mieter auf seine Kosten bereitzustellen.

2. Soll dies nicht der Fall sein, so ist zur Gartenpflege Folgendes vereinbart:

---

---

---

3. Bezüglich der gemeinschaftlichen Nutzung des Gartens, falls eine solche mit dem Vermieter vereinbart wurde, ist im Übrigen Folgendes festgelegt worden:

---

---

---

## § 15 Fernseh-, Internet- und Rundfunkempfang

1. Der Mieter ist zur Anbringung einer Empfangsanlage (z. B. Außen-Parabolantenne) nur berechtigt, wenn der Vermieter nach Abwägung aller Interessen keinen triftigen, sachbezogenen Grund hat, dem Mieter den Zugang zu allgemeinen Informationsquellen zu verweigern.

Etwaige Anlagen dürfen nur nach Absprache mit dem Vermieter an der von letzterem zu bezeichnenden Stelle angebracht werden. Bei der Auswahl des Standortes ist aber auch die Geeignetheit zum Programmempfang zu berücksichtigen.

Bei der Anbringung der Anlagen hat der Mieter für eine fachmännische Installation zu sorgen, bei der die maßgeblichen Sicherheitsbestimmungen zu beachten sind. Er muss außerdem unverzüglich eine Haftpflichtversicherung abschließen und dies dem Vermieter auf Verlangen nachweisen.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter auf seine Kosten den alten Zustand wiederherstellt. Zur Absicherung dieses Anspruchs kann der Vermieter seine Zustimmung von der Leistung eines angemessenen Geldbetrages durch den Mieter bzw. Stellung einer unbefristeten und selbstschuldnerischen Bankbürgschaft abhängig machen. Hinsichtlich der Anlage und Verzinsung des Geldbetrages gelten die Regelungen dieses Vertrages zur Mietsicherheit entsprechend.

2. Wird durch die Empfangsanlage der Empfang von Medieninhalten ermöglicht, die eine Umwandlung der empfangenen Signale durch ein besonderes Empfangsgerät (z. B. Receiver) erfordern, ist der Vermieter nicht verpflichtet, dem Mieter ein solches Gerät zur Verfügung zu stellen. Der Vermieter stellt insoweit nur die umwandlungsfähigen Signale zur Verfügung.

3. Im Übrigen hat der Mieter den Anschluss der Mietsache an Gemeinschaftsantennen, sonstige Antennen oder an ein Breitbandkabelnetz sowie Änderungen an diesen Installationen zu dulden, sofern und soweit gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen.
4. Soweit der Vermieter dem Mieter die Nutzung eines Internetzugangs gewährt, akzeptiert der Mieter mit der Nutzung die folgenden Nutzungsbestimmungen:
  - Nur der Mieter, nicht aber seine Gäste, darf die Log-in-Daten für den WLAN-Zugang nutzen. Die vertraulich zu behandelnden Daten für den WLAN-Zugriff dürfen somit nicht an fremde Personen weitergegeben werden.
  - Der Mieter ist für die über das WLAN übermittelten Daten, die darüber in Anspruch genommenen Dienstleistungen und getätigte Rechtsgeschäfte selbst verantwortlich. Er ist verpflichtet, bei Nutzung des WLAN das geltende Recht einzuhalten. Er wird insbesondere das WLAN weder zum Abruf noch zur Verbreitung von sitten- oder rechtswidrigen Inhalten nutzen und keine urheberrechtlich geschützten Güter widerrechtlich vervielfältigen, verbreiten oder zugänglich machen.

Der mitbenutzende Mieter stellt den Vermieter von sämtlichen Schäden und Ansprüchen Dritter frei, die auf einem Verstoß gegen die Nutzungsbestimmungen beruhen. Dies beinhaltet auch Ansprüche wegen Kosten, die mit der Inanspruchnahme bzw. deren Abwehr zusammenhängen.

## § 16 Rauchwarnmelder

(Zutreffendes ankreuzen)

- ☐ Der Mieter übernimmt auf seine Kosten und nach Maßgabe der Herstellerangaben die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der in der Wohnung gelegenen Rauchwarnmelder, wozu die Wartung und Prüfung einschließlich der jährlichen Funktionsprüfung gehört.
- oder
- ☐ Der Vermieter übernimmt entgegen gesetzlicher Vorschrift diese Sicherstellung. Er kann die dafür notwendigen Kosten aber dem Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung nach Anzahl der installierten Rauchmelder auferlegen.

## § 17 Reinigungspflichten

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache einschließlich aller mitgemieteten Räume und Flächen regelmäßig und die gemeinschaftlich genutzten Flächen (wie Keller, Speicher, Waschküche, Treppen, aber auch Haustüren und Flurfenster o. Ä.) nach der geltenden Hausordnung zu reinigen. Zu den Reinigungspflichten innerhalb der Mietsache gehören auch die Reinigung von Fuß- und Teppichböden, Fensterrahmen, -scheiben und -bänken und Außenflächen von Türen. Die Reinigung muss stets mit sachgerechten Mitteln, die die Materialien oder Farben schonend behandeln, durchgeführt werden.
2. Der Mieter ist verpflichtet, die Reinigung des Bürgersteigs und der Straße zu übernehmen, soweit dies nicht von der Gemeinde durchgeführt wird. Dies schließt die Beseitigung von Schnee und Eis nebst dem Bestreuen mit abstumpfenden Mitteln gemäß der im Hause



geltenden bzw. vorgeschriebenen Regelung mit ein. Der Umfang des Winterdienstes richtet sich nach der kommunalen Straßenreinigungssatzung.

3. Bei Verhinderung muss der Mieter für eine zuverlässige Vertretung sorgen.
4. Der Vermieter ist berechtigt, die Reinigungspflichten auf Dritte zu übertragen und die hierdurch entstehenden Kosten auf die Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umzulegen.

## **§ 18 Mängel und Schäden (auch Bagatellschäden)**

1. Der Mieter ist verpflichtet, Mängel und Schäden an der Mietsache dem Vermieter unverzüglich nach Kenntnisnahme mitzuteilen. Maßnahmen, die daraufhin zur Instandhaltung oder -setzung der Mietsache erforderlich sind, sind vom Vermieter zu übernehmen. Die Anzeigepflicht besteht im gleichen Maße für notwendige Vorkehrungen zum Schutze der Mietsache gegen eine drohende Gefahr, auch wenn der Mieter bereits selbst Vorkehrungen getroffen hat. Bei Unterlassen einer solchen Anzeige ist der Mieter zur Zahlung des Schadens verpflichtet und darf eigene Rechte, wie Mietminderung bzw. Schadensersatz, nicht mehr ausüben, soweit der Vermieter wegen der Unterlassung oder Verspätung der Anzeige außerstande war, den Mangel oder die Gefahr zu beseitigen (536c BGB).
2. Bei Mängeln hat der Mieter grundsätzlich ein Recht auf Schadensersatz. Die verschuldens-unabhängige Haftung des Vermieters nach § 536a I BGB ist allerdings ausgeschlossen für Mängel, die schon bei Vertragsschluss bestehen, wenn der Vermieter sie nicht arglistig verschwiegen hat.
3. Entgegen der grundsätzlich dem Vermieter obliegenden Pflicht zur Mängelbeseitigung, verpflichtet sich der Mieter, die Kosten für Kleinreparaturen an Einrichtungen der Mietsache zu übernehmen, die dadurch notwendig sind, dass sie dem ständigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Die Kosten dürfen pro Reparatur bis zu 100 Euro und pro Jahr bis zu 7 % der Jahresnettokaltmiete betragen. Die Kosten gehen zu Lasten des Mieters, unabhängig davon, wer den Reparaturauftrag erteilt.
4. Für Schäden an der Mietsache sowie der darin vorhandenen Einrichtungen ist der Mieter ersatzpflichtig, wenn und soweit sie von ihm oder unter Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten von den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, von Dritten, denen er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, von Besuchern, deren Erscheinen ihm zuzurechnen ist, von ihm beauftragten Lieferanten, Handwerkern oder sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden.

## **§ 19 Bauliche Maßnahmen**

1. Bauliche Maßnahmen seitens des Vermieters, die zur Instandhaltung und -setzung dienen, sind vom Mieter nach Maßgabe des § 555a BGB zu dulden. Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB sind ebenfalls zu dulden, es sei denn, sie stellen für den Mieter, die dazu gehörige Familie oder andere Angehörige eine unbillige Härte dar. 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. Eine Verpflichtung des Vermieters zur Modernisierung besteht aber in jedem Falle nicht.

2. Bauliche Veränderungen seitens des Mieters bedürfen der Zustimmung des Vermieters, die davon abhängig gemacht werden kann, dass die Maßnahmen bei Beendigung des Mietverhältnisses auf eigene Kosten und unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu beseitigen sind. Schäden, die dabei vom Mieter oder seinem Erfüllungsgehilfen verursacht werden, sind zu ersetzen.
3. Bauliche Maßnahmen, sowohl seitens des Vermieters als auch seitens des Mieters, sind in jedem Falle in ausreichendem Maße vorher schriftlich anzukündigen.

## **§ 20 Schönheitsreparaturen**

**(Zutreffendes ankreuzen)**

1. Der Mieter verpflichtet sich, die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen, die durch die altersbedingte Abnutzung oder den vertragsgemäßen Gebrauch entstehen, auf eigene Kosten zu übernehmen, sofern die Mietsache in einem renovierten Zustand übergeben wird. Die Mietsache wird in folgendem Zustand übergeben:  
  
☐ renoviert      ☐ unrenoviert
2. Wenn die Mietsache in einem unrenovierten Zustand übergeben wird, zahlt der Vermieter an den Mieter einen Betrag in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro für die Vornahme der fälligen Schönheitsreparaturen. In diesem Falle sind sich die Parteien einig, dass die Mietsache als renoviert übergeben gilt.
3. Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in folgenden Abständen erforderlich, die ab Beginn des Mietverhältnisses bzw. ab Übernahme von Schönheitsreparaturen seitens des Mieters nach Beginn des Mietverhältnisses berechnet werden:
  - In Küche, Bad und Dusche – alle 4 Jahre
  - In Wohn- und Schlafräumen, Flur, Dielen und Toiletten – alle 6 Jahre
  - In sonstigen Nebenräumen – alle 8 Jahre

Beiden Parteien bleibt es vorbehalten, die Erforderlichkeit von längeren bzw. kürzeren Renovierungsintervallen nachzuweisen.

Zu den Schönheitsreparaturen gehört das Tapezieren/Streichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, das Streichen oder Lackieren der Innentüren, Fenster und Außentüren von innen, der Fußleisten und Holzgewerke. Diese Arbeiten sind sach- und fachgerecht auszuführen.

4. Der Vermieter selbst ist nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet, wenn dies nicht schriftlich mit dem Mieter vereinbart wird.

## **§ 21 Betreten durch Vermieter**

1. Dem Vermieter, dem Hauswart oder einem Beauftragten des Vermieters ist es gestattet, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes, etwa zur ordentlichen Verwaltung des Hauses oder Gefahrenabwehr, die Räume der Mietsache zu betreten und zu besichtigen. Es ist ein Termin zu vereinbaren oder mindestens eine Woche vorher anzukündigen. Dabei sind aber die Arbeitszeit und sonstige persönliche Hinderungsgründe des Mieters zu berücksichtigen. Im Schadensfall oder bei Gefahr ist das Betreten ggf. auch ohne Ankündigung gestattet.
2. Bei beabsichtigtem Verkauf der Mietsache oder Kündigung bzw. Aufhebung des Mietverhältnisses ist dem Vermieter oder einem Beauftragten zusammen mit Interessenten, Handwerkern und Sachverständigen in der Zeit von Montag bis Samstag zwischen 10 und 13 Uhr sowie 15 und 18 Uhr nach terminlicher Vereinbarung zu gestatten, soweit berechnigte Interessen des Mieters nicht entgegenstehen. Dies gilt auch dann, wenn die Hausverwaltung die Betreuung des Objekts übernimmt.
3. Damit der Vermieter im Notfall auch bei längerer Abwesenheit des Mieters Zugang zur Wohnung hat, muss der Mieter dem Vermieter mitteilen, wem er dem Wohnungsschlüssel während dieser Abwesenheit überlassen hat.

## **§ 22 Aufrechnung und Zurückbehaltung**

Der Mieter darf gegenüber Mietforderungen des Vermieters mit Forderungen aufgrund der §§ 536a, 539 oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete nur aufrechnen oder diesbezüglich ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, soweit er seine Absicht hierzu dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat. Mit anderen Forderungen kann er im Übrigen nur aufrechnen bzw. ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, soweit sie unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.

## **§ 23 Vermieterpfandrecht**

Der Mieter verpflichtet sich, das gesetzliche Vermieterpfandrecht zu beachten und dem Vermieter von einer etwaigen Pfändung Kenntnis zu geben. Andernfalls besteht eine Pflicht zum Schadensersatz.

## **§ 24 Kündigung**

1. Bei dem Zeitmietvertrag ist eine ordentliche, d. h. fristgerechte Kündigung nach § 542 BGB ausgeschlossen.
2. Das Recht zur außerordentlichen, d. h. fristlosen Kündigung ist weiterhin möglich und steht beiden Parteien zu.
3. Endet das Mietverhältnis aufgrund einer fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund seitens des Vermieters, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach Auszug des Mieters eine Zeit lang leer stehen oder günstiger

vermietet werden mussten. Die Haftung besteht höchstens für einen Zeitraum von 2 Monaten nach Rückgabe der Wohnung und sie entfällt, wenn der Vermieter sich um einen Ersatzmieter nicht genügend bemüht hat.

## **§ 25 Tod des Mieters**

1. Bei Tod des Mieters treten Ehegatten, Lebenspartner, Kinder, Familienangehörige und andere Personen in der gesetzlichen Reihenfolge des § 563 I und II BGB in das Mietverhältnis ein, wenn sie mit dem verstorbenen Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben. Sie können innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter mitteilen, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen. Dann gilt der Eintritt als nicht erfolgt. Sind mehrere Personen in das Mietverhältnis eingetreten, so kann jeder die Erklärung für sich abgeben.
2. Sind mehrere Personen Mieter, so können bei Tod eines Mieters die anderen das Mietverhältnis innerhalb der ersten 3 Monate, nachdem sie vom Tod des Mieters erfahren haben, mit einer Frist von einem Monat kündigen.
3. Das gleiche Kündigungsrecht gilt für den Erben, der das Mietverhältnis fortsetzt, wenn niemand nach den gesetzlichen Vorschriften eingetreten ist.
4. Der Vermieter kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt.

## **§ 26 Pflichten bei Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Beim Auszug ist der Mieter verpflichtet, die gesamte Mietsache einschließlich aller vermieteten Räume besenrein und gereinigt zurückzugeben. Fußböden sind fachgerecht zu reinigen, soweit dies erforderlich ist.
2. Alle zuvor ausgehändigten Schlüssel sowie die selbst beschafften Schlüssel sind dem Vermieter oder seinem Verwalter auszuhändigen. Im Übrigen ist § 10 Nr. 2 zu beachten.
3. Der Mieter muss dafür sorgen, dass alle Schäden beseitigt wurden. Bei einer renoviert übergebenen Wohnung ist der Mieter verpflichtet, die fälligen und erforderlichen Schönheitsreparaturen durchzuführen. Sonst kann der Vermieter diese Arbeiten selbst in Auftrag geben und die Kosten dafür sowie etwaige Schäden dem Mieter in Rechnung stellen. Einbauten und Vorrichtungen des Mieters sind zu entfernen und sonstige Änderungen an der Mietsache rückgängig zu machen. Zurückgelassene Gegenstände des Mieters sind auf dessen Kosten nach einer angemessenen Frist zur Abholung zu beseitigen. Erfolgt die Räumung nicht rechtzeitig, sind weitergehende Schadensersatzansprüche zulässig. Die Parteien vereinbaren, dass die Verjährungsfrist des 548 I BGB wegen Ansprüchen aufgrund der Verschlechterung oder Veränderung der Mietsache auf ein Jahr verlängert wird. Dasselbe gilt für Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen und die Gestattung der Wegnahme von Einrichtungen, wobei die Verjährungsfrist hier mit dem Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses beginnt.

4. Bei Auszug trägt der Mieter die Kosten für eine erforderliche Zwischenablesung der Wärmekostenzähler bzw. -verteiler einschließlich der Sonderkosten für die notwendige kaufmännische Zwischenabrechnung (sog. Nutzerwechselgebühr).

## **§ 27 Personenmehrheiten**

1. Mehrere Mieter, also Ehegatten und Personenmehrheiten, haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner, d. h. jeder haftet für die volle Leistung bzw. für den gesamten Betrag.
2. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig, Erklärungen des Vermieters entgegenzunehmen sowie füreinander Erklärungen gegenüber dem Vermieter abzugeben. Ein Widerruf der Bevollmächtigung ist jederzeit möglich, wird aber erst wirksam für Erklärungen, die nach dem Zugang des Widerrufs abgegeben werden.

Allein durch die Mitteilung des Wechsels oder Ausscheidens eines Mieters aus einer Wohngemeinschaft findet kein Widerruf der Bevollmächtigung statt.

3. Jeder Mieter muss Tatsachen in Person oder Verhalten eines mitbenutzenden Familienmitglieds oder sonstigen berechtigten Benutzers, die das Mietverhältnis berühren oder Schadensersatz begründen, für und gegen sich gelten lassen. Die Haftung eines Mieters wird nicht durch dessen Auszug beendet, außer der Vermieter stimmt der Haftungsentlassung zu.

## **§ 28 Hausordnung**

1. Mieter und Vermieter verpflichten sich zur Wahrung des Hausfriedens und gegenseitigen Rücksichtnahme.
2. Die Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrages und im Anhang beigelegt. Sie ist vom Mieter gewissenhaft einzuhalten.

## **§ 29 Nebenabreden**

Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrags sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Ebenso bedarf die Abänderung dieses Schriftformerfordernisses ihrerseits der Schriftform. Mündliche Abreden sind nicht gültig.

## **§ 30 Wirksamkeit der Regelungen**

Sollte eine Regelung dieses Vertrages unwirksam sein, so ist nicht der gesamte Vertrag unwirksam, sondern nur die betroffene Regelung. Die unwirksame Regelung wird durch die gesetzliche Regelung ersetzt.



## § 31 Sonstiges

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Vertragsunterzeichnung

Der Vertrag ist doppelt und gleichlautend ausgefertigt, von beiden Parteien gelesen und in allen Punkten übereinstimmend vervollständigt, genehmigt und eigenhändig unterschrieben worden.

Jede Partei hat eine vollständige Ausfertigung erhalten.

---

Ort, Datum

---

Unterschrift des Vermieters

---

Unterschrift/-en des/der Mieter/-s

## Anhang

### Die wichtigsten rechtlichen Einzelhinweise

Zu § 1 Mietsache: Die Angabe der Wohnfläche ist nicht zwingend. Sollten Sie eine solche Regelung im Mietvertrag beibehalten wollen, so ist die Angabe des Zusatzes „Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht der Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der vermieteten Räume“ unbedingt notwendig, um eine Haftung nach § 536a BGB wegen Mietminderung auszuschließen, falls die angegebene von der tatsächlichen Wohnfläche um mehr als 10 % abweicht. In jedem Falle ist eine technisch fehlerfrei ermittelte Wohnfläche aber sinnvoll, da diese auch den Betriebskosten zugrunde gelegt werden muss (bei inhaltlich falscher Wohnflächenangabe müssen die Betriebskosten neu berechnet werden).

Zu § 2 Mietzeit: Maßgeblich für die Rechtmäßigkeit eines befristeten Mietvertrages ist § 575 BGB. Ein solcher Zeitmietvertrag ist demnach nur gültig, wenn der Vermieter einen in § 575 I Nr. 1–3 BGB aufgelisteten Grund für eine Befristung des Mietverhältnisses hat und er diesen dem Mieter bei Vertragsschluss schriftlich mitteilt. Hält er diese Voraussetzungen nicht ein, so gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Zu § 3 Miete: Die Vereinbarung über einen Pauschalbeitrag von Betriebskosten ist nur über die in § 5 Nr. 1 und 2 genannten Kosten möglich. Bezüglich der Zahlung von Heiz- und Warmwasserkosten ist ein solcher Pauschalbeitrag unzulässig. Hierbei findet immer nur eine Vorauszahlung statt. Bei preisgebundenem Wohnraum ist eine Pauschalzahlung hinsichtlich aller Arten der Nebenkosten, also auch der Betriebskosten, generell unzulässig.

Zu § 5 Betriebskosten: Vereinbarungen bezüglich der Betriebskostenübernahme, die dem Mieter keine Vorstellung darüber geben, inwieweit er solche zusätzlichen Kosten zu tragen hat, sind unwirksam. Eine Auflistung aller Betriebskosten muss aber nach geltender Rechtsprechung nicht stattfinden, da auch ein Hinweis auf § 2 BetrKV ausreicht.

Zu § 7 Mietsicherheit: Sie dürfen die Höchstgrenze von drei Nettokaltmieten nicht überschreiten. Das Geld für die Mietkaution muss vom Vermieter von seinem Vermögen getrennt, vorzugsweise unter der Bezeichnung „Mietkautionskonto“, angelegt werden. Der Mieter hat solange ein Zurückbehaltungsrecht an der Zahlung der Mietsicherheit bis der Vermieter ein insolvenzfestes Konto nennt und den Nachweis der getrennten Anlage erbringt (Angabe der Kontonummer und Kündigungsfrist ebenfalls einklagbar).

Zu § 16 Schönheitsreparaturen: Klauseln zu Schönheitsreparaturen, die eine Durchführung unabhängig von der Erforderlichkeit und nach einem starren Fristenplan vorsehen, sind grundsätzlich unzulässig. Im Übrigen sind Endrenovierungsklauseln, die den Mieter bei Auszug unabhängig vom Zustand der Mietsache zur Renovierung verpflichten, und Quotenabgeltungsklauseln, die bei Auszug des Mieters eine prozentuale Zahlung für die Dauer der Mietzeit im Hinblick auf die in Zukunft erforderlich werdenden Schönheitsreparaturen verlangen, unzulässig. Generell darf die Pflicht zu Schönheitsreparaturen nur noch geregelt werden, wenn die Wohnung im renovierten Zustand übergeben wurde (im Mietvertrag sowie Übergabeprotokoll festzuhalten sowie ggf. durch Fotodokumentation und Handwerkerrechnungen zu belegen).

## Checkliste

### Bitte überprüfen Sie noch einmal folgende Punkte:

1. Haben Sie den Mietvertrag sorgfältig durchgelesen (ggf. mit den dazugehörigen Erläuterungen in der Version „Mietvertrag mit Ausfüllhilfe“)?
2. Haben Sie alle mit ☐ gekennzeichneten Felder angekreuzt und alle leeren Felder ausgefüllt?
3. Haben Sie Regelungen auf Ihre individuellen Bedürfnisse hin überprüft und ggf. angepasst?
4. Haben Sie unter § 31 Zusatzvereinbarungen getroffen und ggf. weitere Sonderregelungen in einem Zusatzblatt vereinbart, die Ihnen ein besonderes Anliegen sind?
5. Haben Sie den gesamten Vertrag noch einmal auf Vollständigkeit und Übereinstimmung überprüft?
6. Haben alle Parteien des Mietvertrages den Mietvertrag eigenhändig unterschrieben und im Anschluss daran jeweils eine gleichlautende Ausfertigung des gesamten Mietvertrags (samt Zusatzvereinbarungen, die im Beisein des Mieters mit dem Vertrag zusammenzuheften sind) erhalten?

### Vielen Dank für die Nutzung dieses Musterdokuments.

Bitte beachten Sie, dass die Homeday GmbH keine Haftung für den rechtlichen Bestand des Musterdokuments übernimmt. Bitte beachten Sie, dass unsere Musterdokumente keine Rechtsberatung darstellen oder ersetzen können. Für Klärung Ihrer rechtlichen bzw. finanziellen Angelegenheiten bitten wir Sie, entsprechende Experten (z.B. Rechtsanwälte, Steuerberater bzw. Finanzberater) hinzuzuziehen. Es wird darauf hingewiesen, dass alle Angaben im Musterdokument trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung der Homeday GmbH ausgeschlossen ist. Fehler können dementsprechend nicht ausgeschlossen werden. Wir freuen uns und sind dankbar über entsprechende Hinweise, welche wir versuchen, zeitnah umzusetzen.

Weitere nützliche Musterdokumente finden Sie unter [www.homeday.de/de/musterdokumente](http://www.homeday.de/de/musterdokumente)

## Diese **Homeday-Services** könnten Sie auch interessieren



### Erfolgreicher Immobilienverkauf

Unsere Makler erzielen den optimalen Preis für Ihre Immobilie.



### Kostenlose Immobilienbewertung

Erhalten Sie kostenlos und unverbindlich eine ausführliche Bewertung Ihrer Immobilie.



### Unser Finanzierungs-Ratgeber

Erfahren Sie [hier](#) alles Wissenswerte rund um das Thema Finanzierung.



### Homeday-Preisatlas

Unsere interaktive Karte zeigt Ihnen kostenlos den Preis jeden Wohnblocks in Deutschland an.

**Wir sind von Montag bis Freitag  
von 9 - 18 Uhr für Sie da.**



**0800 5 800 555**  
Für kostenfreie Anrufe.



**kontakt@homeday.de**  
Für alle, die lieber schreiben.