



**Nach
neuester
Rechts-
lage***

Mietvertrag über eine Eigentumswohnung

Anschrift des Mietobjekts / ggfls Wohnungsnummer

Beginn des Mietverhältnisses

Name des / der Mieter(s)

Kontaktdaten des / der Mieter(s), z.B. Tel.-Nr, E-Mailadresse

Name des Vermieters

Kontaktdaten des Vermieters, z.B. Tel.-Nr, E-Mailadresse

Herausgeber:

Landesverband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer von Rheinland-Pfalz e.V.

Diether-von-Isenburg-Str. 9-11, 55116 Mainz

Tel.: (0 61 31) 61 97 20; Fax (0 61 31) 61 98 68

E-Mail: info@hausundgrund-rlp.de

Internet: www.hausundgrund-rlp.de

Alle Rechte beim Herausgeber. Nachdruck und Vervielfältigung, auch auszugsweise, nicht gestattet.

Produktion & Vertrieb:

Satzbaustein Medienservice GmbH

Luxemburger Str. 124 / 208, 50939 Köln

Tel.: (0221) 677 865 280, Fax: (0221) 94 11 842

E-Mail: service@satzbaustein.de

Internet: www.mietvertraege-rlp.de

Die Formulierungsvorschläge in diesem Vertragsmuster wurden von erfahrenen Mietrechtsexperten mit Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Herausgeber und Verlag übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit.



- bundesweit gültig
inkl. der aktuellsten BGH-Urteile

Stand: März 2018

Präambel

Die Vermietung von Wohnraum berührt in besonderer Weise die wirtschaftlichen Belange des Vermieters sowie die persönlichen Belange des Mieters. Für den Vermieter geht es um die Nutzungs-Überlassung eines Wirtschaftsgut von hohem Wert. Für den Mieter geht es um einen Aspekt von höchster Wichtigkeit in Bezug auf seine private Lebensführung und Persönlichkeitsentfaltung.

Gleichzeitig berührt die Vermietung von Wohnraum immer auch die Belange der Hausgemeinschaft und der nachbarschaftlichen Beziehungen. Dies gilt in besonderem Maße auch in einer Eigentumswohnungsanlage mit mehreren Miets- und Eigentumsparteien.

Beide Vertragsparteien verpflichten sich deshalb, etwaige Meinungsverschiedenheiten, die möglicherweise im Verlauf des mit diesem Vertrag geschlossenen Mietverhältnisses aufkommen könnten, im Sinne eines vertrauensvollen Miteinanders zu lösen.

Im folgenden Mietvertrag werden die gegenseitigen Rechte und Pflichten von Vermietern und Mietern vereinbart. Grundlage für diese Vereinbarung sind die geltenden Gesetze und die relevanten höchstrichterlichen Gerichtsentscheide. Ebenfalls Grundlage sind die innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft getroffenen Regelungen, an die sich Vermieter und Mieter gemäß Wohnungseigentumsgesetz gleichermaßen zu halten haben. Darüber hinaus flossen die langjährigen Erfahrungen aus der täglichen Beratungspraxis von Mietrechtsexperten der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund, Landesverband Rheinland-Pfalz, in dieses Vertragsformular mit ein. Dies schafft Rechtssicherheit für beide Seiten.



- Inhaltsverzeichnis -

Parteien des Mietvertrages

§ 1 Mietsache

§ 2 Zustand der Mieträume

§ 3 Beheizung und Warmwasserversorgung

§ 4 Mietdauer

§ 5 Personenmehrheit als Mieter

§ 6 Miete

§ 7 Betriebskosten

§ 8 Sicherheitsleistung (Kautions)

§ 9 Vermieterpfandrecht

§ 10 Zahlung der Miete und Betriebskosten

§ 11 Benutzung der Mietsache, Untervermietung

§ 12 Obhutspflicht, Instandhaltung, Wasserverbrauch, Mängelanzeige

§ 13 Schönheitsreparaturen

§ 14 Kleine Instandhaltungen / Wartungskosten

§ 15 Reinigungspflicht, Müllabfuhr

§ 16 Motorfahrzeuge, Fahrräder, Kinderwagen

§ 17 Tierhaltung

§ 18 Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen

§ 19 Bauliche Veränderungen, Modernisierung

§ 20 Haftung des Vermieters, Aufrechnung und Zurückbehaltung

§ 21 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

§ 22 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters

§ 23 Schriftform

§ 24 Hausordnung

§ 25 Zusätzliche Vereinbarungen

§ 26 Datenschutz

§ 27 Beendigung des Mietverhältnisses

§ 28 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

Anhang:

Infoblatt „Richtiges Heizen und Lüften“

Mietvertrag über eine Eigentumswohnung

Zwischen

Herrn/Frau _____
wohnhaft in _____ als Vermieter/-in
vertreten durch _____

und

Herrn/Frau _____
geboren am _____, Beruf _____
derzeit wohnhaft in _____
sowie
Herrn/Frau _____
geboren am _____, Beruf _____
derzeit wohnhaft in _____
als Mieter/-in

wird folgender **Mietvertrag** geschlossen:

§ 1 Mietsache

1. Der Vermieter vermietet dem Mieter ausschließlich zu Wohnzwecken die Eigentumswohnung

Straße: _____

Ort: _____

im _____ Geschoss, rechts / links / Mitte, Vorderhaus / Hinterhaus / Parterre

bestehend aus:

_____ Zimmer(n) _____ Küche/Kochnische _____ Abstellraum _____ WC
_____ Bad/Dusche _____ Balkon/Loggia/Terrasse _____ Diele/Flur _____ Keller(räume)

Der Mieter ist berechtigt, folgende Teile des Gebäudes bzw. Grundstücks entsprechend den Bestimmungen der Hausordnung mitzubeneutzen:

Speicher Waschküche Trockenraum Hobbyraum
 Waschmaschine Trockenautomat Aufzug Hof

Mitvermietet werden zur Benutzung als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge:

___ Garage(n) Nr.: _____ ___ Tiefgaragenstellplatz Nr.: _____ ___ Stellplatz Nr.: _____

sowie ca. _____ qm Garten, außerdem

Stellt der Vermieter weitere Stellplätze zur Verfügung, kann er für sie die Benutzungsbefugnis jederzeit widerrufen.

2. Die Besichtigung der in Ziff.1 bezeichneten Mietsache hat am _____ durch die Mieter stattgefunden.

3. Die Parteien vereinbaren, dass höchstens _____ Personen in die Mietsache einziehen. Der Mieter hat dem Vermieter die amtliche Meldebestätigung innerhalb von zwei Wochen nach dem Einzug vorzulegen.

4. Der Mieter erhält:

_____ Haustürschlüssel	_____ Eingangstürschlüssel	_____ Kellerschlüssel
_____ Zimmerschlüssel	_____ Briefkastenschlüssel	_____ Hoftürschlüssel
_____ Speicherschlüssel	_____ Mansardenschlüssel	_____ weitere Schlüssel

Weitere Schlüssel darf der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters anfertigen lassen. Die Schlüssel sind bei Vertragsende zurückzugeben. Die nachgemachten Schlüssel sind dem Vermieter kostenlos zu überlassen oder zu vernichten.

Bei Schlüsselverlust darf der Vermieter auf Kosten des Mieters neue Schlösser und Schlüssel anfertigen lassen, wenn die Sicherheit dies erfordert, ebenso wenn der Mieter beim Auszug nicht sämtliche Schlüssel herausgibt. Im Falle einer zentralen Schließanlage gilt das Gleiche. Weist der Mieter nach, dass die Sicherheit nicht konkret gefährdet ist, entfällt für ihn die Verpflichtung zum Ersatz der Kosten.

5. Gartennutzung

Der mitvermietete Garten/Gartenteil ist dem Mieter zur Nutzung überlassen (Lage, Größe, Besonderheiten):

Der Mieter ist nicht befugt, den Garten/Gartenteil optisch umzugestalten oder zu anderen Zwecken zu nutzen. Untersagt sind insbesondere bauliche Veränderung, gewerbliche Nutzung und Nutzung als Lagerplatz. Der Mieter ist auf eigene Kosten zur ordnungsgemäßen Gartenpflege verpflichtet. Im erforderlichen Turnus und Umfang hat er insbesondere den Rasen zu mähen, das Unkraut zu jäten sowie Bäume und Sträucher zu beschneiden. Garten und Umwelt sind sachgerecht und so schonend wie möglich zu behandeln. Alle erforderlichen Gerätschaften, Dünge- und Pflegemittel hat er auf eigene Kosten zu stellen.

Sonstige Vereinbarungen zur Gartennutzung:

6. Rauchwarnmelder

Die Installation der gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmelder stellt eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung dar, weil die Geräte auch der Sicherheit der gesamten gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen dienen. Der Mieter hat zu dulden, dass der Vermieter die Geräte einbauen lässt und sie während der Mietzeit in einem ordnungsgemäßen Zustand erhält.

Ferner hat der Mieter die laufenden Betriebskosten nach Maßgabe des § 7 Absatz 1 p zu tragen. Für das Betretungs- und Überwachungsrecht des Vermieters / Verwalters gilt § 21 entsprechend.

§ 2 Zustand der Mieträume

Der Mieter übernimmt die Mieträume im vorhandenen Zustand. Sofern ein Übergabeprotokoll erstellt wurde, wird auf dieses Bezug genommen. Die Parteien treffen außerdem folgende Vereinbarung:

Im Übrigen erkennt der Mieter die Räume als vertragsgerecht an. Dies gilt auch bezüglich des Renovierungszustandes der Räume. Insoweit wird auf § 13 Bezug genommen.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Energieausweis nicht Bestandteil des Mietvertrages ist und die darin enthaltenen Angaben keine Zusicherung bestimmter Eigenschaften der Mietsache darstellen. Der Mieter kann aus den Angaben im Energieausweis keine Ansprüche oder gesonderten Rechte herleiten.

§ 3 Beheizung und Warmwasserversorgung

1. Der Vermieter hält die Heizungsanlage mindestens in der Zeit vom 1. 10. bis zum 30. 4. (Heizperiode) eines jeden Jahres in Betrieb, ansonsten soweit es die Witterung erfordert. Die Temperatur hat in der Zeit von 7.00 Uhr bis 23.00 Uhr mindestens 20 Grad Celsius zu betragen, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an einer anderweitigen Regelung.
 2. Der Mieter kann die Beheizung nicht verlangen bei Störung, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z.B. Brennstoffknappheit), es sei denn, der Vermieter hat die Unmöglichkeit verschuldet. Die Rechte des Mieters wegen Mietminderung bleiben unberührt. Der Vermieter hat für die alsbaldige Beseitigung etwaiger Störungen zu sorgen.
 3. Macht der Mieter von der Heizungsanlage keinen Gebrauch, hat er gleichwohl die Heizkosten anteilig mitzutragen.
 4. Der Umfang der Heizkosten bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 2 Ziffer 4 Betriebskostenverordnung; § 7 Absatz 2 der Heizkostenverordnung).
 5. Die Warmwasserversorgungsanlage hat der Vermieter ständig in Betrieb zu halten. Muss die Anlage wegen Umständen wie in Ziffer 2 ganz oder teilweise stillgelegt werden, kann der Mieter keine Schadenersatzansprüche geltend machen, es sei denn, der Vermieter hat die Unmöglichkeit zu vertreten. Der Umfang der Kosten bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 2 Ziffer 5 Betriebskostenverordnung; § 8 Absatz 2 der Heizkostenverordnung).
 6. Der Vermieter kann vom Eigenbetrieb der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage zum Bezug von Wärme und Warmwasser durch einen eigenständigen gewerblichen Wärmelieferanten übergehen. Im Falle eines derartigen Wechsels trägt der Mieter die jeweils anfallenden Heiz- und Warmwasserkosten, soweit infolge der Veränderungen der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit nicht verletzt wird. Der Umfang der Kosten bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 2 Ziffern 4 c, 5 b und 6 c der Betriebskostenverordnung; § 7 Absatz 4 und § 8 Absatz 4 der Heizkostenverordnung).
 7. Andere Formen der Beheizung bzw. Warmwasserversorgung (z.B. Fernwärme):
-
-

§ 4 Mietdauer

1. Mietverhältnis von unbestimmter Dauer

Das Mietverhältnis beginnt am _____

Für die Kündigung gilt (*alternativ a oder b ankreuzen sowie b ausfüllen*):

a) Das Mietverhältnis kann von jeder Seite mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden.

Die schriftliche Kündigung muss der anderen Seite bis zum dritten Werktag eines Monats zugehen.

oder

b) Die Parteien verzichten beidseitig für die Dauer von _____ Jahren* ab _____ (Datum des Vertragsabschlusses) auf ihr Recht zur Kündigung des Mietvertrages. Die Kündigung ist erstmalig mit Wirkung zum _____

*) höchstens zulässig für vier Jahre seit Vertragsabschluss

Ende des laufenden Kündigungsverzichts mit der gesetzlichen Frist zulässig. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung (für den Vermieter z.B. gemäß § 22) bleibt unberührt.

c) Setzt der Mieter nach Ablauf des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache fort, wird das Mietverhältnis nicht stillschweigend verlängert oder neu begründet.

oder

2. Mietverhältnis von bestimmter Dauer

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von _____ Jahren abgeschlossen.

Es beginnt am _____ und endet am _____, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Grund für die Befristung:

Der Vermieter benötigt die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen, Hilfs- und Pflegepersonen oder für die zu seinem Hausstand gehörenden Personen (Eigenbedarf):

Erläuterung: _____

Der Vermieter plant wesentliche bauliche Veränderungen oder Instandhaltungen:

Erläuterung: _____

Der Vermieter beabsichtigt, die seinem Bediensteten überlassenen Räume an einen anderen Bediensteten zu vermieten.

Erläuterung: _____

Fehlt es an einer derartigen Begründung, gilt das Mietverhältnis kraft Gesetzes als auf unbestimmte Zeit geschlossen, mit der Folge, dass es nach Ziffer 1 zu beurteilen ist. 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.

Setzt der Mieter nach Ablauf des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache fort, wird das Mietverhältnis nicht stillschweigend verlängert oder neu begründet.

3. Steht die Mietsache zu Beginn des Mietverhältnisses nicht zur Verfügung, kann der Mieter vom Vermieter Schadensersatz nur verlangen, sofern dieser die Verzögerung zu vertreten hat.

§ 5 Personenmehrheit als Mieter

1. Mehrere Mieter (z.B. Ehegatten) haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

2. Mehrere Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters sowie zur Abgabe eigener Erklärungen. Diese Bevollmächtigung gilt auch für die **Entgegennahme** von Kündigungen und Mieterhöhungsverlangen, nicht aber für die Abgabe von Kündigungserklärungen oder den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages.

Mehrere Vermieter bevollmächtigen sich entsprechend.

Bei Auszug eines von mehreren Mietern bleibt seine vertragliche Verpflichtung unberührt. Eine vorzeitige Entlassung aus der vertraglichen Verpflichtung kommt nur in Betracht, wenn der Vermieter damit einverstanden ist.

§ 6 Miete

1. Die monatliche Miete beträgt bei Beginn des Mietverhältnisses

a) für die Wohnung _____ €

b) für die Garage/den Stellplatz _____ €

c) _____ €

d) Die Betriebskostenvorauszahlung gemäß § 7 Ziffer 2 stellt sich auf _____ €

Insgesamt _____ €

2. Anpassung der Miete:

Die Parteien schließen die

a) Mietanpassungsvereinbarung gemäß Ziffer 3

oder

b) Staffelmietvereinbarung gemäß Ziffer 4

c) Andernfalls kann die Miete, unabhängig davon, ob es sich um einen Vertrag auf unbestimmte Zeit oder um einen Zeitvertrag handelt, nach den gesetzlichen Bestimmungen erhöht werden.

3. Mietanpassungsvereinbarung – Indexmiete –

Die Miete (gem. Ziffer 1a–c) wird an die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland gekoppelt. Verändert sich der Preisindex (Basisjahr 2010 = 100) gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, kann jede Vertragspartei eine entsprechende prozentuale Anpassung verlangen. Die Umrechnung der Indexpunkte auf den prozentualen Veränderungsbetrag erfolgt nach folgender Formel: $[(\text{Neuer Index} : \text{alter Index}) \times 100] - 100$. Die Miete muss jedoch mindestens ein Jahr lang unverändert bleiben.

Das Änderungsverlangen bedarf der Schriftform. Die eingetretene Änderung des Preisindex sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung sind in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

Diese Regelung ist wiederholt anwendbar, wenn die Voraussetzungen erneut vorliegen. Berechnungsgrundlage ist die zuletzt geänderte Miete.

Während der Geltungsdauer dieser Mietanpassungsklausel sind andere Mieterhöhungen nicht zulässig. Ausgenommen sind Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen, die der Vermieter aufgrund von Umständen durchführt, die er nicht zu vertreten hat. Unberührt bleibt auch das Recht des Vermieters, veränderte Betriebskosten geltend zu machen.

oder

4. Staffelmietvereinbarung

Die Miete (gemäß Ziffer 1a–c) erhöht sich mit Wirkung

a) vom _____ um _____ € auf _____ €,

b) vom _____ um _____ € auf _____ €,

c) vom _____ um _____ € auf _____ €,

d) vom _____ um _____ € auf _____ €,

e) vom _____ um _____ € auf _____ €,

f) vom _____ um _____ € auf _____ €.

Während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen auf der Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgeschlossen. Ebenso Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen. Ferner kommt eine Mieterhöhung nicht in Betracht, soweit die Indexmiete gilt.

5. Im Falle der **Untervermietung** / Gebrauchsüberlassung / ganz oder teilweisen gewerblichen Nutzung hat der Mieter einen Zuschlag zur Miete zu zahlen, soweit es dem Vermieter nicht zumutbar ist, dass es bei der ursprünglichen Miete verbleibt. Der Zuschlag richtet sich nach Art und Umfang der Zusatznutzung und nach der Höhe des erzielten Mietentgelts. Der Mieter hat dem Vermieter alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

§ 7 Betriebskosten

1. Neben der Miete trägt der Mieter anteilig alle Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung:

- a) die öffentlichen Lasten (z.B. Grundsteuer oder wiederkehrende Straßenausbaubeiträge)
- b) die Kosten der Wasserversorgung (einschließlich Eichkosten von Kalt- und Warmwasserzählern)
- c) die Kosten der Entwässerung (Oberflächen- und Schmutzwasser)
- d) die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sowie Etagenheizung
- e) die Kosten des Betriebs der zentralen Wasserversorgungsanlage und der Warmwassergeräte
- f) die Kosten des Betriebs des maschinellen Personenaufzugs
- g) die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- h) die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung (soweit der Mieter die Arbeiten nicht eigenverantwortlich durchführt)
- i) die Kosten der Gartenpflege (soweit der Mieter die Arbeiten nicht eigenverantwortlich durchführt)
- j) die Kosten der Beleuchtung
- k) die Kosten der Schornsteinreinigung
- l) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- m) die Kosten für den Hauswart
- n) die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage einschließlich der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage
- o) die Kosten des Betriebs der Wäschepflege
- p) die Kosten des Betriebs der Rauchwarnmelder gem. § 1 Absatz 6
- q) sonstige Betriebskosten:
 - Wartungskosten für Feuerlöschgeräte, Kosten von gemeinschaftlichen Spiel- und Werkräumen,
 - Kosten der Dachrinnenreinigung, Betriebskosten gemeinschaftlicher Schwimmbäder und/oder Saunen,
 - Kosten der Garagentorwartung, Kosten für Sondermüllbeseitigung bzw. Sonderreinigungen,
 - weitere Kosten:

Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart oder günstiger werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte. Die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht erhoben werden.

Der Mieter bezieht die individuellen Versorgungsleistungen für Strom der Mietsache direkt auf eigene Rechnung.

2. Der Mieter leistet monatliche Vorauszahlungen auf

- Heizkosten und Warmwasser _____ €
- alle übrigen Betriebskosten _____ €
- Insgesamt:** _____ €

3. Umlagemaßstab:

Der Vermieter ist berechtigt, die Betriebskosten entsprechend den Beschlüssen und Regelungen der Wohnungseigentümergeinschaft (jeweilige Jahresabrechnung des WEG-Verwalters) zu verteilen:

a) Nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzflächen *) des Hauses werden umgelegt und berechnet:

b) Nach dem Maßstab _____ werden umgelegt und berechnet:

c) Nach dem erfassten Verbrauch oder der erfassten Verursachung werden verteilt:

d) Heiz- und Warmwasserkosten;

aa) Der Mieter trägt

_____ % der Heizkosten nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch und

_____ % der Heizkosten nach der Wohnfläche / Nutzfläche*)

sowie

_____ % der Warmwasserkosten nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch und

_____ % der Warmwasserkosten nach der Wohnfläche / Nutzfläche*)

Der Vermieter ist befugt, die Abrechnungsmaßstäbe im gesetzlich zulässigen Rahmen zu ändern, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse besteht.

Endet das Mietverhältnis während der laufenden Abrechnungsperiode, findet eine Zwischenablesung der Erfassungsgeräte statt. Obgleich es sich um Verwaltungskosten handelt, ist der Mieter auch im eigenen Interesse bereit, sie zu übernehmen. Die übrigen Betriebskosten werden im Verhältnis der Mietzeit zur Abrechnungsperiode abgerechnet.

bb) Sind keine Erfassungsgeräte (z.B. Wärmehäufiger oder Heizkostenverteiler bzw. Warmwasserzähler oder Warmwasserkostenverteiler) vorhanden, werden die Kosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen* verteilt. Der gleiche Maßstab gilt im Zweifel für die Kosten des erfassten Wärmeverbrauchs in Gemeinschaftsräumen (z.B. Treppenhaus, Waschküche, Trockenraum, Hobbyraum).

4. Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet. Der Vermieter ist berechtigt, den Abrechnungszeitraum zu ändern, soweit dies zweckmäßig ist. Die Abrechnung erfolgt, sobald dem Vermieter die Abrechnungsunterlagen vorliegen. Guthaben- bzw. Nachzahlungsbeträge sind vom Vermieter/Mieter spätestens innerhalb eines Monats an den Vermieter/Mieter zu zahlen. Bei nachträglich erkannten Fehlern ist der Vermieter zur Korrektur berechtigt, auch wenn dies mit Mehrbelastungen für den Mieter verbunden ist. Sein Nachzahlungsanspruch entfällt, wenn er den Fehler, obgleich er ihn kennt, nicht binnen Jahresfrist korrigiert.

* Die Flächenangabe dient ausschließlich der Zuordnung der anteiligen Betriebskosten und stellt keine Vereinbarung der tatsächlichen Wohnfläche dar.

5. Der Vermieter behält sich die Umlage aller umlegbaren Betriebskostenarten gem. der BetrKV vor, auch wenn sie längere Zeit nicht entstanden sind. Gleiches gilt, wenn sie zwar entstanden, aber nicht umgelegt wurden. Entstehen Betriebskosten nach Vertragsabschluss neu, können diese vom Vermieter auf den Mieter entsprechend der Umlage der übrigen Kosten verteilt werden. Der Vermieter ist befugt, eine angemessene Vorauszahlung festzusetzen.
6. Im Falle einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen geltend zu machen. Ermäßigen sich die Betriebskosten, ist er verpflichtet, die Pauschale herabzusetzen.

§ 8 Sicherheitsleistung (Kautio)

1. Der Mieter zahlt eine Mietsicherheit in Höhe von _____ €
(maximal in Höhe der dreifachen Miete ohne Betriebskosten)

Der Mieter ist berechtigt, die Kautio in drei gleichen monatlichen Raten zu zahlen. Die erste Rate ist mit Beginn des Mietverhältnisses fällig; die folgenden beiden Raten zu Beginn der Folgemonate.

Der Vermieter kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund kündigen, wenn der Mieter mit der Sicherheitsleistung in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten sind bei der Berechnung der Monatsmiete nach Satz 1 nicht zu berücksichtigen. Einer Abhilfefrist oder einer Abmahnung nach § 543 Absatz 3 Satz 1 BGB bedarf es nicht.

Im Falle zulässiger Mieterhöhungen ist die Kautio entsprechend aufzustocken.

2. Die Kautio wird auf ein insolvenzfestes Sonderkonto eingezahlt. Verfügungsberechtigt ist allein und unwiderruflich der Vermieter. Er hat die ihm überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu; sie erhöhen die Kautio.

3. Nimmt der Mieter mit Zustimmung des Vermieters bauliche Veränderungen vor, die der behindertengerechten Nutzung der Mietsache dienlich sind, ist er verpflichtet, eine zusätzliche Mietkautio zu zahlen, die angemessen ist, um die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu sichern.

4. Die Kautio ist nach Vertragsbeendigung und Rückgabe der Mietsache abzurechnen und an den Mieter auszu zahlen, sobald übersehbar ist, dass dem Vermieter keine begründeten Gegenansprüche zustehen. Bei Mietermehrheit (Gesamtgläubiger) kann der Vermieter die Kautio mit befreiender Wirkung nach seiner Wahl an jeden der Mieter zurückzahlen. Während des Mietverhältnisses ist der Mieter nicht berechtigt, fällige Mieten und Betriebskosten mit der Kautio zu verrechnen.

5. Der Vermieter kann verlangen, dass ihm der Mieter statt der Barkautio als Mietsicherheit die selbstschuldnerische unbefristete Bürgschaft eines Kreditinstituts stellt, zahlbar auf erstes Anfordern, unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage sowie unter Verzicht auf Befreiung des Bürgen durch Hinterlegung der Bürgschaftssumme.

6. Wird das Mietobjekt veräußert, rechnet der Vermieter gegenüber dem Mieter innerhalb angemessener Frist über die Sicherheitsleistung ab und kehrt einen eventuellen Überschuss einschließlich Zinsen an den Mieter aus. Mit der Eintragung des Erwerbers als Eigentümer in das Grundbuch, frühestens jedoch nach Abrechnung und – bei Ermittlung eines Überschusses – Rückzahlung des Kautionsguthabens, entsteht ein Anspruch des Erwerbers gegen den Mieter auf Zahlung einer Sicherheit in Höhe der in Absatz 1 geregelten Kautio (maximal drei Monatsmieten). Auf Anweisung des Mieters ist der Vermieter verpflichtet, einen ermittelten Überschuss an den Erwerber zur – gegebenenfalls teilweisen – Erfüllung des Anspruchs des Erwerbers zu zahlen.

§ 9 Vermieterpfandrecht

Der Mieter erklärt zur Frage, ob die beim Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein Eigentum, gepfändet, verpfändet oder zur Sicherheit übereignet sind:

§ 10 Zahlung der Miete und Betriebskosten

1. Der Mieter hat die monatliche Gesamtmiete – Miete nebst Betriebskostenvorauszahlung – in Höhe von _____ € monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines Monats auf seine Kosten zu zahlen auf das

Konto Nr. / IBAN: _____

bei der _____ BLZ/BIC: _____

Kontoinhaber: _____

2. Auf Verlangen des Vermieters verpflichtet sich der Mieter, die jeweils gültige Gesamtmiete wie folgt zu zahlen:

Dauerauftrag auf das oben genannte Konto des Vermieters.

Einzugsermächtigung (SEPA-Basislastschrift) für das

Konto Nr. / IBAN: _____

bei der _____ BLZ/BIC: _____

Kontoinhaber: _____

(Falls nichts angekreuzt wurde, gilt die Erteilung eines Dauerauftrags als vereinbart).

Der Mieter verpflichtet sich sämtliche für die Erteilung des SEPA-Mandats erforderlichen Erklärungen unverzüglich zu veranlassen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Mieter berechtigt, die Einzugsermächtigung/die SEPA-Lastschriftermächtigung zu widerrufen.

3. Bei Zahlungsverzug kann der Vermieter Mahngebühren und Verzugszinsen verlangen. Die pauschale Gebühr für jede schriftliche Mahnung beträgt 5 Euro. Dem Mieter bleibt der Nachweis offen, dass ein Schaden nicht oder in geringerem Umfang als der festgesetzte Pauschalbetrag entstanden ist. Dem Vermieter bleibt es vorbehalten, einen weiteren Schaden geltend zu machen.

4. Alle Zahlungen des Mieters kann der Vermieter nach seiner Wahl auf Betriebskosten, Kosten etwaiger Rechtsverfolgung einschließlich Mahnkosten und Prozesskosten, Mietrückstände und laufende Miete anrechnen, wenn nicht der Mieter im Einzelfall eine wirksame Zweckbestimmung trifft.

Schuldet der Mieter außer einer Hauptleistung (z.B. Miete, Aufwendungs- und Schadenersatz) Zinsen und Kosten, so ist seine Tilgungsbestimmung nur wirksam, wenn die Leistung zunächst auf die Kosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptleistung angerechnet wird. Bestimmt der Mieter eine andere Anrechnung, kann der Vermieter die Annahme der Leistung ablehnen.

5. Empfängt der Mieter Sozialleistungen (z.B. Sozialhilfe oder Arbeitslosengeld II), ermächtigt er den Vermieter, die Leistungen unmittelbar vom Träger der Sozialleistungen einzufordern, soweit sie das Mietverhältnis betreffen.

§ 11 Benutzung der Mietsache, Untervermietung

1. Der Mieter darf die Mietsache ohne vorherige Einwilligung des Vermieters nicht zu einem anderen als dem vereinbarten Zweck nutzen.

2. Der Mieter hat grundsätzlich Anspruch auf eine Elektrizitätsversorgung, die zumindest den Betrieb eines größeren Haushaltsgeräts wie einer Waschmaschine und gleichzeitig weiterer haushaltsüblicher Geräte wie zum Beispiel eines Staubsaugers ermöglicht. Führt der Anschluss der Elektrogeräte bei gleichzeitigem Gebrauch zu einer Überlastung des Leitungsnetzes, ist der Mieter verpflichtet, einzelne Geräte vorübergehend vom Netz zu nehmen. Verlangt er, dass die vorhandenen Anschlüsse oder Energiearten geändert werden, kann dies der Vermieter genehmigen, wenn keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, eine fachgerechte Ausführung der Arbeiten gewährleistet und die Wohnungseigentümergeinschaft damit einverstanden ist.

3. Im Keller dürfen keine Abfälle oder unbrauchbar gewordene Sachen gelagert und keine elektrisch betriebenen Geräte angeschlossen und betrieben werden. Soweit die Mietsache mit Teppichböden ausgestattet ist, hat ihn der Mieter regelmäßig zu saugen und jährlich einmal fachgerecht reinigen zu lassen.

4. **Untervermietung**, Gebrauchsüberlassung oder Nutzungsänderung der Mietsache bedürfen der vorherigen Einwilligung des Vermieters. Der Mieter haftet auch bei Einverständnis des Vermieters für alle Handlungen und Unterlassungen des Dritten, soweit den Mieter hierfür ein Verschulden trifft.

Der Mieter kann die Zustimmung des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung eines Teils der Mieträume verlangen, wenn er nachweist, dass nach Abschluss des Mietverhältnisses ein berechtigtes Interesse entstanden ist. Dieses Recht steht ihm nicht zu, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann. Der Vermieter kann die Einwilligung zur Gebrauchsüberlassung oder Untervermietung aus wichtigem Grund widerrufen. Die Gestattung der Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung gilt nur für den jeweiligen Einzelfall.

Der Untermietzuschlag bemisst sich nach den Voraussetzungen des § 6 Absatz 5.

Bei unbefugter Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter das Untermietverhältnis bzw. die Gebrauchsüberlassung spätestens binnen Monatsfrist beendet. Andernfalls kann der Vermieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Frist kündigen.

§ 12 Obhutspflicht, Instandhaltung, Wasserverbrauch, Mängelanzeige

1. Der Mieter verpflichtet sich zur sachgemäßen und pfleglichen Behandlung der Mietsache und der Räume und Flächen, die ihm zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen. Er hat insbesondere für die ordnungsgemäße Reinigung sowie für die ausreichende Beheizung und Belüftung der Mieträume zu sorgen. Ist die Wohnung mit **isolierverglasten** Fenstern ausgestattet, ist er in **besonderem Maße zur Beheizung und Belüftung verpflichtet**, um Kondenswasserschäden und ähnliche Schäden zu vermeiden.
2. Die Anlagen und Einrichtungen in der Mietsache wie Schlösser, Ventile und Armaturen sind gängig zu halten. Die in den Mieträumen vorhandenen Wasser- und Abflussleitungen hat der Mieter vor dem Einfrieren zu schützen, soweit sie seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen. Bei längerer Abwesenheit ist für die Betreuung der Wohnung zu sorgen. Der Mieter hat die Mietsache von Ungeziefer freizuhalten, soweit er, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen oder Untermieter den Befall verursacht haben.
3. Wasser darf grundsätzlich nur zum Eigenbedarf entnommen werden. Bei leichtfertigem oder vorsätzlichem Wassermehrverbrauch ist der Mieter zum Ersatz der Kosten verpflichtet. Wird die Wasserzufuhr durch einen vom Vermieter nicht verschuldeten Umstand unterbrochen, hat der Mieter keinen Anspruch auf Schadenersatz.
4. Über auftretende Mängel der Mietsache hat der Mieter den Vermieter unverzüglich zu informieren, ebenso, wenn der Mietsache oder dem Grundstück eine Gefahr droht.

Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Obhut- und Anzeigepflicht entstehen. Er haftet auch für das Verschulden von Familienangehörigen, Haushaltsangestellten, Untermietern oder Nutzungsberechtigten sowie der vom Mieter beauftragten Handwerker, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten. Für Zufall und höhere Gewalt haftet er nicht.

§ 13 Schönheitsreparaturen

1. Sofern die Mietsache in **renoviertem Zustand** übergeben worden ist, übernimmt der Mieter auf seine Kosten die laufenden – turnusmäßig wiederkehrenden – Schönheitsreparaturen.
2. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden einschließlich Leisten, der Heizkörper und Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Naturlasiertes Holzwerk und Kunststoffrahmen dürfen nicht mit Deckfarbe überstrichen werden. Alle Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen.
3. Die Schönheitsreparaturen sind, gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses an bzw. von der letzten fachgerechten Durchführung an, im Allgemeinen in den nachstehenden Zeitabständen fällig – soweit nicht nach dem Grad der Abnutzung eine zeitlich andere Ausführung erforderlich ist:

I. Wände und Decken

in Küchen, Baderäumen und Duschen	alle 5 Jahre,
in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten	alle 8 Jahre,
in sonstigen Nebenräumen innerhalb der Wohnung	alle 10 Jahre,

II. Fußböden einschließlich Leisten, Heizkörper

<i>und Heizrohre, Innentüren, Fenster, Außentüren von innen</i>	alle 10 Jahre.
---	----------------

Diese Dekorationsintervalle können sich im Einzelfall aufgrund eines vom Üblichen abweichenden Wohnverhaltens des Mieters verkürzen, etwa wenn in der Wohnung stark geraucht wird oder weil kleine Kinder oder frei

laufende Tiere verstärkt Gebrauchsspuren verursachen. Andererseits können sich diese Dekorationsintervalle verlängern, z.B. weil der Mieter häufig ortsabwesend ist oder die Wohnung nicht ständig als Lebensmittelpunkt nutzt.

Dem Mieter bleibt der Nachweis offen, dass die Mietsache (noch) nicht renovierungsbedürftig ist. Dem Vermieter bleibt der Nachweis offen, dass bei einem entsprechenden Renovierungsbedarf im Einzelfall kürzere Renovierungsintervalle angemessen sind.

4. Ist der Mieter mit der Durchführung der Schönheitsreparaturen nach Maßgabe der Ziffer 3 in Verzug, verlangt der Vermieter, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen durchführt bzw. durchführen lässt. Danach lehnt er das Leistungsangebot des Mieters ab. Nach Ablauf der Frist kann er vom Mieter Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen.

Bei Rückgabe der Wohnung am Ende des Mietverhältnisses müssen die Wände und Decken in neutralen, deckenden, hellen Farben gestrichen oder tapeziert sein. Die Arbeiten sind fachgerecht auszuführen.

5. Soweit die Wohnung in **unrenoviertem Zustand übergeben** worden ist, ist der Vermieter nicht verpflichtet, laufende Schönheitsreparaturen durchzuführen oder auf seine Kosten durchführen zu lassen. Außerordentliche Reparaturmaßnahmen (z.B. durch Wasserschaden) bleiben davon unberührt soweit der Mieter diese nicht zu vertreten hat.

Auch soweit die Wohnung renovierungsbedürftig ist, erkennt der Mieter diese im vorhandenen Zustand als vertragsgerecht an.

§ 14 Kleine Instandhaltungen / Wartungskosten

Der Mieter hat verschuldensunabhängig die Kosten zu tragen für kleinere Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen, Rollläden sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.

Die Verpflichtung des Mieters ist je Reparatur auf 110 € begrenzt. Bei einem größeren Betrag findet eine anteilige Kostenbeteiligung des Mieters nicht statt. Der Höchstbetrag im Mietjahr stellt sich auf 6 % der Jahresnettomiete (Miete ohne Betriebskosten).

Der Mieter trägt ferner die Kosten für die jährliche Wartung der zur Mietsache gehörenden Elektro- und Gasgeräte, insbesondere der Geräte zur Warmwasserzubereitung, soweit die Wartung vorgeschrieben oder empfohlen ist. Der Höchstbetrag für die jährlichen Wartungskosten stellt sich auf 6 % der Jahresnettomiete (Miete ohne Betriebskosten).

§ 15 Reinigungspflicht, Müllabfuhr

1. Der Mieter übernimmt abwechselnd mit den anderen Wohnungsinhabern die Reinigung der gemeinsam benutzten Räume, Treppen, Höfe und Flurfenster sowie der Zuwege zum Haus. Zur Reinigung der Zuwege gehört auch der Winterdienst im Sinne der nachstehenden Ziffer 2.

Er hat den zu seiner Wohnung führenden Teil des Flures und der Treppe wenigstens zweimal wöchentlich zu reinigen und auch an den übrigen Tagen sauber zu halten. Ist ihm dies nicht möglich, hat er dafür zu sorgen, dass die Reinigung anderweitig erfolgt. Die für die Reinigung erforderlichen Gerätschaften und Reinigungsmittel hat er auf eigene Kosten zu stellen.

Bei nicht ordnungsgemäßer Reinigung lässt der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters anderweitig ausführen. Jedoch erst dann, wenn die Abmahnung erfolglos geblieben ist. Soweit der Mieter die Reinigungsarbeiten leistet, entfällt seine anteilige Belastung an den Kosten der Hausreinigung.

2. Der Mieter übernimmt abwechselnd mit den anderen Wohnungsinhabern die Reinigung des Bürgersteiges.

Bei Glätte ist mit abstumpfenden Mitteln – falls notwendig, wiederholt – zu streuen. Tausalz- und tausalzhaltige Mittel dürfen nicht verwendet werden. Schnee ist unverzüglich nach Beendigung des Schneefalls zu räumen. Bei Glatteis ist sofort zu streuen. Wenn Streuen nicht hilft, ist das Eis zu beseitigen.

Ist der Mieter persönlich verhindert (z.B. Urlaub, Krankheit usw.), hat er auf eigene Kosten dafür zu sorgen, dass die Arbeiten anderweitig durchgeführt werden.

3. Nach Anweisung des Vermieters hat der Mieter am Abfuhrtag seinen Müllbehälter für die Müllabfuhr bereitzustellen. Bei mehrheitlicher Benutzung eines Müllbehälters sind alle Nutzer abwechselnd verpflichtet.

Schreibt die gemeindliche Satzung die Trennung nach Müllsorten und -arten vor, hat dies der Mieter zu beachten.

4. Die Reihenfolge der Pflichten nach Ziff. 1.-3. kann der Vermieter in einem Plan regeln. Aus vernünftigen Gründen kann er den Plan ändern. Im Falle von Unzuträglichkeiten ist der Vermieter auf Kosten der Mieter zu einer anderweitigen Regelung berechtigt.
5. Im Übrigen gelten die Beschlüsse und Regelungen der Wohnungseigentümergeinschaft.

§ 16 Motorfahrzeuge, Fahrräder, Kinderwagen

1. Motorfahrzeuge jeder Art dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters auf dem Grundstück abgestellt werden. Der Vermieter bestimmt auch den Abstellort. Reparaturarbeiten sind dem Mieter nicht gestattet.
2. Krafträder, Motorroller und ähnliche Fahrzeuge dürfen nur in der Garage untergestellt werden. In anderen Räumen und gemeinschaftlichen Anlagen dürfen sie nur mit Zustimmung des Vermieters untergestellt werden, wenn diese Räume bzw. Anlagen den ordnungsbehördlichen Vorschriften entsprechen.
Der Vermieter ist berechtigt, rechtswidrig abgestellte Fahrzeuge nach erfolgloser Abmahnung auf Kosten des Mieters entfernen zu lassen.
3. Fahrräder und Kinderwagen dürfen grundsätzlich nicht im Treppenhaus und auch nicht im Gemeinschaftskeller (Flur des Gemeinschaftskellers) abgestellt werden. Ausnahmen sind dann zugelassen, wenn der Mieter ein besonderes Interesse nachweist und die Mitmieter oder andere Personen nicht beeinträchtigt werden.
4. Im Übrigen gelten die Beschlüsse und Regelungen der Wohnungseigentümergeinschaft.

§ 17 Tierhaltung

1. Der Mieter darf ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters kleinere Tiere (z.B. Ziervögel und Zierfische) in den Wohnräumen halten, sofern sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält und soweit nach der Art der Tiere und ihrer Unterbringung Belästigungen von Hausbewohnern und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und/oder des Grundstücks nicht zu erwarten sind.
2. Jede darüber hinausgehende Tierhaltung (z.B. Hund, Katze) innerhalb der Mietwohnung bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Hierbei hat er seine Interessen mit denjenigen des Mieters und evtl. weiterer beteiligter Personen umfassend abzuwägen. Die Zustimmung erfolgt nach pflichtgemäßen Ermessen und wird nur für den Einzelfall erteilt und kann widerrufen werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Der Widerruf kommt in Betracht, wenn der Mieter Auflagen nicht einhält, Hausbewohner oder Nachbarn belästigt oder wenn die Mietsache oder das Grundstück beeinträchtigt werden.

Die einschlägigen Tierschutzgesetze sind zu beachten. Hunde, die nach der Hundeverordnung als „Kampfhunde“ gelten, dürfen nicht gehalten werden. Eine erteilte Zustimmung gilt nur bis zum Tode oder zur Abschaffung des Tieres. Schafft der Mieter ein Tier neu an, bedarf es hierzu wiederum der Zustimmung des Vermieters.

Dem Mieter ist es nicht gestattet, von seiner Wohnung aus oder auf dem Grundstück Tauben oder andere Tiere zu füttern.

Zusätzliche Vereinbarungen: _____

3. Im Übrigen gelten die Beschlüsse und Regelungen der Wohnungseigentümergeinschaft.

§ 18 Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen

1. Vorweg gelten die Beschlüsse und Regelungen der Wohnungseigentümergeinschaft.
2. Nach schriftlicher Zustimmung des Vermieters ist dem Mieter gestattet, außerhalb der Mieträume eine Antenne anzubringen. Die Montage hat im Einvernehmen mit dem Vermieter und unter Beachtung der VDE- und der behördlichen Vorschriften durch eine Fachfirma zu erfolgen. Der Mieter ist nicht befugt, eine Funkantenne zu errichten.
Richtet die Wohnungseigentümergeinschaft eine Gemeinschaftsantenne ein, kann der Vermieter, soweit dies gesetzlich zulässig ist, vom Mieter verlangen, dass dieser seine Einzelantenne auf eigene Kosten entfernt und sich an die Gemeinschaftsantenne anschließt.

3. Beabsichtigt der Vermieter, die Wohnung an eine Gemeinschaftsparabolantenne oder an das Breitbandkabelnetz anzuschließen, hat der Mieter den Anschluss zu dulden, soweit er hierzu gesetzlich verpflichtet ist. In diesem Fall ist er damit einverstanden, dass der Anschluss der Wohnung an die vertraglich zur Verfügung gestellte Gemeinschaftsantenne beseitigt wird.
4. Wird die Wohnung erstmals an das Breitbandkabelnetz oder eine Gemeinschaftsparabolantenne angeschlossen, leistet der Mieter infolge dieser Wertverbesserung eine Mieterhöhung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen.
5. Der Mieter trägt die anteiligen Betriebskosten der Gemeinschaftsantenne oder des Breitbandkabelnetzes.
6. Zusätzliche Vereinbarungen: _____

§ 19 Bauliche Veränderungen, Modernisierung

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

Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes, durch die nachhaltig der Wasserverbrauch reduziert wird oder durch die nachhaltig Primär- oder Endenergie eingespart oder Energie effizienter genutzt oder das Klima auf sonstige Weise geschützt wird, hat der Mieter im gesetzlichen Umfang zu dulden. Er hat die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten. Behindert oder verzögert er schuldhaft die Arbeiten, hat er den Schaden zu ersetzen.
2. Der Mieter darf Instandsetzungen jeglicher Art, bauliche oder sonstige Änderungen (z.B. Einbau von Einrichtungen) nur durchführen, wenn der Vermieter vorher einwilligt. Bei eigenmächtigem Handeln des Mieters ist der Vermieter zur Übernahme der Kosten nicht verpflichtet.

Bei baulichen oder sonstigen Änderungen (z.B. Einbau von Einrichtungen), die der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters vornimmt, hat er auf eigene Kosten den früheren Zustand wiederherzustellen, wenn der Vermieter dies verlangt. Im Weigerungsfall ist der Vermieter berechtigt, die Beseitigung auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen. Bei baulichen Änderungen des Mieters, die er mit Zustimmung des Vermieters vornimmt, kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter beim Auszug auf eigene Kosten den früheren Zustand wiederherstellt.
3. Der Mieter darf Reklameschilder, Leuchtreklame, Schaukästen, Plakate, Warenautomaten, Außenantennen usw. nur anbringen, wenn der Vermieter vorher einwilligt. Behördliche Genehmigungen hat der Mieter auf eigene Kosten einzuholen. Die angebrachten Einrichtungen und Anlagen müssen sich dem allgemeinen Erscheinungsbild des Hauses anpassen. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Einrichtungen und Anlagen dieser Art entstehen, soweit ihn hierfür ein Verschulden trifft.

Der Mieter hat auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses den früheren Zustand wiederherzustellen. Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter seine Erlaubnis widerruft.
4. Tür- und Briefkastenschilder bringt der Vermieter auf Kosten des Mieters an; der Mieter trägt auch die Kosten für die Entfernung.
5. Im Übrigen gelten die Beschlüsse und Regelungen der Wohnungseigentümergeinschaft.

§ 20 Haftung des Vermieters, Aufrechnung und Zurückbehaltung

1. Für Schäden, die dem Mieter entstehen, haftet der Vermieter nur, soweit ihn hierfür ein Verschulden trifft. Dies gilt insbesondere für Schäden, die durch Feuchtigkeitseinwirkung an den Einrichtungsgegenständen des Mieters auftreten.
2. Zur Aufrechnung mit Gegenforderungen gegenüber der Mietforderung oder zur Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts ist der Mieter außer im Fall unbestrittener oder rechtskräftig festgestellter Forderungen nur berechtigt, wenn er diese Absicht mindestens einen Monat vor Fälligkeit dem Vermieter schriftlich angezeigt hat.
3. Die gesetzlichen Rechte des Mieters zur Mietminderung und zum Schadens- und Aufwendungsersatz wegen Mängel an der Mietsache werden davon nicht berührt.

§ 21 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder von ihm Beauftragte dürfen die Mieträume aus begründetem konkreten Anlass (z.B. zur Prüfung ihres Zustandes, zum Ablesen der Messgeräte oder bei Besichtigung durch Nachmieter) in angemessenem Umfang und nach rechtzeitiger Vorankündigung betreten. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.
2. Beabsichtigt der Vermieter, die Mietwohnung zu verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, sind der Vermieter oder von ihm Beauftragte berechtigt, die Mietsache nach rechtzeitiger Vorankündigung zusammen mit den Kauf- oder Mietinteressenten zu besichtigen. Der Vermieter hat sein Recht so schonend wie möglich auszuüben.
3. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters im vorstehenden Sinn ausgeübt werden können. Der Mieter hat die Schlüssel gegebenenfalls bei einer Vertrauensperson zu hinterlegen.
4. Bei Gefahr im Verzug ist der Vermieter oder ein vom ihm Beauftragter berechtigt, die Mieträume zur Durchführung der zur Abwehr der Gefahr notwendigen Arbeiten zu betreten.

§ 22 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters

Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine oder mit mehr als einer Monatsmiete in Zahlungsverzug ist. Das Gleiche gilt, wenn er in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Monate erstreckt, mit einem Betrag in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Der Mietrückstand umfasst auch die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen und -pauschalen sowie Untermietzuschläge, nicht jedoch Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung.

Weiterer Schaden, der dadurch entsteht, dass die Mieträume während der vertraglichen Dauer des Mietverhältnisses leer stehen, geht ebenfalls zu Lasten des Mieters.

Setzt der Mieter nach Ablauf des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache fort, wird das Mietverhältnis nicht stillschweigend verlängert oder neu begründet.

§ 23 Schriftform

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen regeln die Parteien eventuell unter § 25.

§ 24 Hausordnung

Die von der WEG beschlossene Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrages. Der Mieter verpflichtet sich, dass er und seine Familien- bzw. Haushaltsangehörigen, -angestellten und Untermieter die Bestimmungen einhalten.

§ 25 Zusätzliche Vereinbarungen

§ 26 Datenschutz

Der Mieter ist damit einverstanden, dass Daten über die Miethöhe sowie über Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung gespeichert und an Dritte weitergegeben werden dürfen, um Mietpreisübersichten und Vergleichsmietensammlungen zu erstellen. Der Vermieter versichert, dass die Daten vertraulich behandelt und ausschließlich zu diesen Zwecken verwendet werden. Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, ihm Auskunft über die Personen und Stellen zu erteilen, an die die Daten übermittelt werden.

Verweigert der Mieter seine Einwilligung, lässt dies den Bestand des Mietvertrages unberührt.

§ 27 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Der Mieter hat die Mietsache beim Auszug vollständig geräumt und gereinigt an den Vermieter zurückzugeben. Er hat ihm sämtliche Schlüssel auszuhändigen; diejenigen Schlüssel, die der Mieter zusätzlich auf seine Kosten hat anfertigen lassen, hat er dem Vermieter kostenlos zu überlassen oder ihre Vernichtung nachzuweisen.
2. Der Mieter hat beim Auszug seine neue Anschrift bekannt zu geben. Außerdem ist er verpflichtet, dem Vermieter seine Abmeldebescheinigung vorzulegen; im Falle der zulässigen Untervermietung hat er dem Vermieter auch die Abmeldebescheinigung des Untermieters vorzulegen.
3. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, darf er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme.

Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter bauliche Veränderungen oder eingebaute Einrichtungen bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten wegzunehmen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart wurde.

4. Bei verspäteter Rückgabe der Mietsache hat der Mieter als Entschädigung für die Dauer der Vorenthaltung die für vergleichbare Mietsachen ortsübliche Miete zu entrichten. Maßgeblich ist dabei die bei Neuabschluss eines Mietvertrages über die Wohnung ortsübliche Miete (Marktmiete).

Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen, wenn die Rückgabe infolge von Umständen unterbleibt, die der Mieter zu vertreten hat.

§ 28 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

Durch etwaige Ungültigkeit einer Bestimmung oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

Dieser Vertrag ist doppelt und gleich lautend ausgefertigt, selbst gelesen, genehmigt und eigenhändig unterschrieben.

Jede Partei erhält eine Ausfertigung (Ehegatten nur ein Exemplar).

_____, den _____

Unterschrift(en) des (der) Vermieter(s):

Unterschrift(en) des (der) Mieter(s):

Infoblatt „Richtiges Heizen und Lüften“

Der Mieter muss stets dafür sorgen, dass durch niedrige Raumtemperaturen keine Schäden an der Mietsache entstehen können, also Heizungs- und Wasserleitungen nicht einfrieren. Außerdem muss der Mieter mindestens so viel heizen und lüften, dass an den Wänden der Wohnung keine Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden auftreten.

Die Gefahr der Oberflächenkondensation an Fenstern und Außenwänden ist umso größer, je feuchter die Raumluft und je kälter die Oberfläche des Bauteils ist. Die Raumluft ist umso feuchter, je geringer der Luftaustausch mit der Außenluft ist und je mehr Feuchtigkeitsquellen vorhanden sind.

Die Hauptursachen der vermehrten Kondenswasserbildung liegen heute bei der aus Energiespargründen notwendigerweise dichteren Gebäudehülle und einem Nutzer-Fehlverhalten bei der Lüftung von Wohnräumen. Zimmerpflanzen, Zierbrunnen, Aquarien, Luftbefeuchter etc. erhöhen zudem die Luftfeuchtigkeit.

Richtiges Heizen

- Grundsätzlich sollten in der Wohnung Temperaturen zwischen 18 und 21 Grad nicht unterschritten werden.
- Heizung nie ganz abstellen, auch nicht bei längerer Abwesenheit! Ständiges Auskühlen und Wiederaufheizen ist in der Regel teurer als das Halten einer abgesenkten Durchschnittstemperatur.
- Türen zwischen unterschiedlich beheizten Räumen immer geschlossen halten.
- Nicht einen Raum über einen anderen beheizen.
- Das „Überschlagenlassen“ führt warme und somit feuchte Luft in das nicht beheizte Zimmer und schlägt dort als Feuchtigkeit nieder.
- Heizkörper nicht Zuhängen oder Zustellen – das behindert die Wärmeabgabe.

Richtiges Lüften

- Richtiges Lüften bedeutet Stoßlüften, d.h. die Fenster kurzfristig ganz öffnen. Die Kipplüftung ist wirkungslos, verschwendet Heizenergie und kühlt die Außenwände aus.
- Nicht von einem Zimmer in ein anderes Zimmer, sondern immer nach draußen lüften.
- Bei neuen, besonders dichten Isolierglasfenstern häufiger lüften als früher!
- Morgens in der ganzen Wohnung einen kompletten Luftwechsel vornehmen. Möglichst mit Durchzug, mindestens aber in jedem Raum das Fenster ganz öffnen.
- Selbst bei Windstille und geringem Temperaturunterschied reichen 15 Minuten Stoßlüften aus.
- Je kälter die Außentemperatur, desto kürzer muss gelüftet werden.
- Auch lüften, wenn es draußen regnet. Die Außenluft ist immer noch trockener als die warme Zimmerluft.
- Vormittags und nachmittags nochmals die Räume lüften, in denen sich Personen aufgehalten haben. Abends einen kompletten Luftwechsel in der ganzen Wohnung vornehmen.
- Bei Abwesenheit tagsüber reicht es aus, morgens und abends Stoß zu lüften.
- Bei Bädern ohne Fenster auf dem kürzesten Weg durch ein anderes Zimmer lüften. Alle anderen Türen dabei geschlossen halten, damit sich der Wasserdampf nicht gleichmäßig in der Wohnung verteilt. Zudem sollten die benetzten Duschwände nach dem Duschen abgetrocknet werden.
- Sofort lüften, wenn viel Feuchtigkeit entsteht (Kochen, Duschen, Waschen).
- Große Mengen Wasserdampf, z. B. beim Kochen, sofort nach außen leiten. Auch hier durch das Schließen der anderen Zimmertüren verhindern, dass sich der Dampf in der Wohnung verteilt.
- Wäsche in der Wohnung trocknen lassen ist äußerst kritisch. Kleinwäsche, z.B. Unterwäsche etc. möglichst nur im Badezimmer trocknen lassen. Sofern vorhanden, Lüftung anstellen und Türe geschlossen halten. Nach dem Bügeln lüften.
- Vorhänge sollten einen ausreichenden Abstand zu Außenwänden haben, damit hinter ihnen die Luft ungehindert vorbeiströmen kann.
- Große Schränke oder Möbel sollten nicht zu dicht an die Wände angerückt werden. An Außenwänden dürfen Gegenstände nur mit mindestens 6 Zentimeter Abstand zur Wand aufgestellt und aufgehängt werden, damit eine genügende Umlüftung vorhanden ist.

Vorstehendes Infoblatt habe(n) ich/wir am _____ zur Kenntnis genommen. Ich/ Wir werden die gegebenen Empfehlungen für richtiges Wohnverhalten – insbesondere richtiges Heizen und Lüften – umfassend beachten. Sollten in den Mieträumen dennoch Feuchtigkeitsschäden auftreten, wird dies dem Vermieter sofort mitgeteilt.

_____, den _____
Ort Datum

Unterschrift(en) des (der) Mieter(s):
