Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Aachen

Wichtiger Hinweis
Ändern Sie die Einstellungen im Acrobat Reader
siehe Seite 3

Muster-Formular

Wohnraummietvertrag

Bitte beachten Sie nachfolgende Bedienungsanleitung und stellen Sie sicher, dass die Sicherheitseinstellungen entsprechend der Anweisungen eingestellt sind.

Inhalt

1 Bedienungsanleitung

2 Wichtige Sicherheitseinstellungen

3 Mietvertrags-Musterformular

4 Formular-Freischaltung

1. Bedienungsanleitung

1. Schritt: Entwurf speichern

Speichern Sie das Formular auf Ihrem Rechner. Verwenden Sie einen aussagekräftigen Dateinamen und einen leicht auffindbaren Speicherort.

2. Schritt: Formular ausfüllen

Öffnen Sie das Dokument im Adobe Acrobat Reader unter Windows.

Auf jedem PC sind einmalig Sicherheitseinstellungen durchzuführen. Wenn Sie zum ersten Mal die Online-Formular verwenden, folgen Sie zunächst der Anleitung auf S. 3.

*Damit beim Ausfüllen des Formulars die einzelnen Felder gut sichtbar sind, klicken Sie ganz oben im Acrobat Reader auf **„Felder markieren“**. Dort ist diese Option lila markiert. Alle ausfüllbaren Felder werden farblich hinterlegt. Die Funktion kann auch im Menü „Bearbeiten“ unter „Einstellungen“ und „Formulare“ aktiviert werden: setzen Sie den Haken bei Markierungsfarbe: „Randfarbe für Felder bei Mauskontakt anzeigen“.*

Das Mietvertragsformular ist **mit dem Wasserzeichen „Rechtsunwirksamer Entwurf“** versehen. Sie können in diesem Entwurfs-Modus sämtliche Eingaben **jederzeit abändern** und das Formular **unbegrenzt oft abspeichern bzw. ausdrucken**. Dies ist sinnvoll, wenn Sie mit mehreren Mietinteressenten verhandeln oder Sie den Vertrag zunächst im Entwurf vorlegen möchten.

Verwenden Sie **vor der Freischaltung des Mietvertrags keine Kommentarfunktionen** des Acrobat Readers. Möchten Sie den Vertrag bearbeiten, können Streichungen, Unterschrift-funktion, etc. nach der Freischaltung des Formulars hinzugefügt werden. Die aktuelle Version des Adobe Readers DC blockiert ansonsten die Freischaltung (Stand: Aug 2020).

3. Schritt: Wasserzeichen ausblenden mit Freischaltcode

Wenn Sie den Vertrag im Entwurfs-Modus ausgefüllt haben – in jedem Fall aber die **rot umrandeten Pflichtfelder** –, können Sie das Wasserzeichen „Rechtsunwirksamer Entwurf“ ausblenden und einen rechtsgültigen Vertrag generieren. **Dazu benötigen Sie einen Freischaltcode**. Diesen können Sie in der Geschäftsstelle des Aachener Haus & Grund, von Haus & Grund Eschweiler und von Haus & Grund Alsdorf erwerben.

Speichern Sie das ausgefüllte Formular zur Sicherheit erneut auf Ihrem Rechner. Geben Sie Ihren Freischaltcode auf der letzten Seite in das entsprechende Feld ein und klicken Sie zur **Überprüfung der Freischalt-Voraussetzungen** auf die Schaltfläche Formularprüfung. Alle Pflichtfelder müssen ausgefüllt sein, **der Freischaltcode wird nicht entwertet.**

Ist die Überprüfung erfolgreich, können Sie mit der Schaltfläche Abschluss Formularbearbeitung das Formular in einen rechtsgültigen Mietvertrag umwandeln. Speichern Sie diesen unter einem anderen Dateinamen ab, um den ausgefüllten Muster-Mietvertrag bei einem Mieterwechsel wieder zu verwenden.

Die Eingaben in den Pflichtfelder können nach Abschluss der Formularbearbeitung nicht mehr verändert werden. Alle anderen Angaben sind auch nachträglich bearbeitbar.

Für technische Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiter des Aachener Haus&Grund gerne zur Verfügung.

2. Wichtige Sicherheitseinstellungen

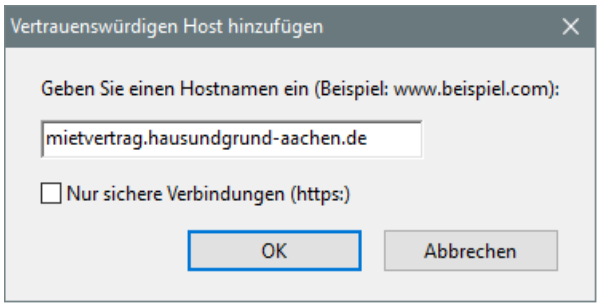
Die Bearbeitung und Freischaltung des vorliegenden Mietvertrags setzt zwingend die Verwendung der Software „Adobe Acrobat Reader“ unter Windows voraus. Alternative Software zur PDF-Anzeige ist nicht zur Bearbeitung und Freischaltung geeignet !

Bitte ändern bzw. kontrollieren Sie die Hostadresse:

Sicherheitseinstellungen - dieser Schritt ist auf jedem PC einmalig durchzuführen:

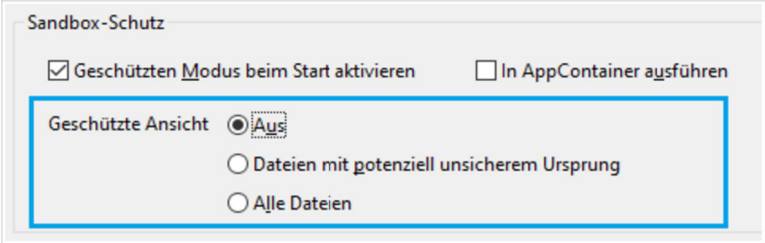
Um den Formularserver nutzen zu können, muss die Verbindung als „vertrauenswürdig“ erlaubt werden:

- Öffnen Sie im Adobe Reader das Menü „Bearbeiten“ und „Einstellungen“ bzw. „Voreinstellungen“.
- Wählen Sie die Kategorie „Sicherheit (erweitert)“.
- Öffnen Sie unten im Fenster „Host hinzufügen“ und tragen Sie "**mietvertrag.hausundgrund-aachen.de**" ein.



Bestätigen Sie die Eingabe mit "OK".

- Kontrollieren Sie anschließend oben im Fenster - im Bereich Sandbox-Schutz - die Einstellung „Geschützte Ansicht“. In der geschützten Ansicht sind die meisten Funktionen des Readers deaktiviert. Um die Funktionalität sicherzustellen, muss die Einstellung auf „Aus“ gesetzt sein:



Verlassen Sie das Fenster mit „OK“, um die Eingaben zu übernehmen.

Wohnraummietvertrag

Mieter/in
Vorname, Nachname _____

Straße und Hausnummer
des Mietobjektes _____

Ort
des Mietobjektes _____

- Formular zur Vermietung von Wohnung, Eigentumswohnung, Einfamilienhaus
- Bundesweit gültig!
- Nach aktueller BGH-Rechtsprechung!

rechtsunwirksames Muster

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Betriebskosten?

Hinweise zum Ausfüllen des Mietvertrages

Allgemeines
Tragen die Überschriften im Mietvertrag den Zusatz „Zutreffendes ankreuzen/ausfüllen“ ist in diesen nötigenfalls eine Ankreuzung oder eine Eintragung vorzunehmen. Tragen Überschriften diesen Zusatz nicht, können sie in der Regel unverändert Vertragsgrundlage werden. Paragraphen ohne Bezeichnung sind solche des vorliegenden Mietvertrages.

Die vollständigen Daten der Mietinteressenten sollten durch eine Selbstauskunft und entsprechende Belege (Personalausweis, Gehaltsbescheinigung etc.) geprüft werden. Eine Bonitätsauskunft über eine Kreditschutzorganisation ist zu empfehlen.

Der Energieausweis muss Mietinteressenten bei der ersten Besichtigung zugänglich gemacht werden. Findet eine Besichtigung nicht statt, ist der Energieausweis unverzüglich vorzulegen. Der Vermieter sollte sich separat vom Mietvertrag die Vorlage des Energieausweises bestätigen lassen.

Der Vertrag sollte mit seinen eventuellen Anlagen vor Unterschriftsleistung fest verbunden werden (Klammern).

Bei der Übergabe/der Rückgabe der Wohnung wird eine detaillierte Begehung und das Erstellen eines entsprechenden Protokolls empfohlen.

Zu § 2: Vertragsdauer
Wird ein wechselseitiger Kündigungsverzicht vereinbart, darf hierfür nur ein Zeitraum bis zu vier Jahren vereinbart werden. Diese Frist rechnet ab dem Tage des Vertragsschlusses und nicht ab dem Tage des vorgesehenen Bezugs.

Zu § 4: Betriebskosten
Bei Vereinbarung der Betriebskosten-Abrechnung muss die derzeit vorhandene Abrechnungsstruktur überprüft werden. Wenn abweichend vom Vertragsmuster abgerechnet werden soll, muss dies im Vertragstext ausdrücklich vereinbart werden. Bei vermieteten Eigentumswohnungen sind die Besonderheiten zu § 4 und § 28 zu beachten.

Zu § 9: Lüftung und Beheizung
Bestehen beim konkreten Mietobjekt Besonderheiten, die sich auf die Art der Möblierung auswirken, ist hierzu eine Sondervereinbarung unter § 29 oder als separate Anlage zu treffen.

Zu § 12: Schönheitsreparaturen
Es ist zu Mietbeginn festzuhalten, ob die vermieteten Räumlichkeiten renoviert, teilweise renoviert oder unrenoviert übergeben werden. Werden die Mieträumlichkeiten:

renoviert	übergeben, ist § 12 unverändert zu vereinbaren.
teilweise renoviert	übergeben, ist in § 1 zu vermerken, welche Räume des Mietobjektes unrenoviert sind.
unrenoviert	übergeben, ist in § 1 zu vermerken, dass das Mietobjekt unrenoviert ist.
unrenoviert	mit angemessenem Ausgleich übergeben, ist die entsprechende individuelle Vereinbarung der Ausgleichszahlung in § 29 festzuhalten und § 12 ist unverändert zu vereinbaren.

Wo die Grenze zwischen renovierten, teilweise renovierten und unrenovierten Mietobjekten verläuft, ist rechtlich stark umstritten. Es ist dringend zu empfehlen, insoweit vor Unterzeichnung des Mietvertrages individuelle rechtliche Beratung in Anspruch zu nehmen. Es kann dann dabei eine Sonderregelung erörtert werden, die den konkreten Umständen des Einzelfalles gerecht wird.

Es wird ausdrücklich davor gewarnt, vom Vertragstext abweichende Vereinbarungen festzuhalten. Vereinbarungen, die vorsehen, dass der Mieter bei Mietbeginn die Renovierung vorzunehmen oder bei Auszug die Mieträumlichkeiten renoviert zurückzugeben hat, bergen die Gefahr, dass durch diese Vereinbarungen alle Regelungen zu Schönheitsreparaturen unwirksam werden.

Zu § 18: Beheizung und Warmwasserversorgung
Bei Vereinbarung der Umlage von Heiz- und Warmwasserkosten muss die derzeit vorhandene Abrechnungsstruktur überprüft werden.

Hinweis
Die dargestellten Ausfüllhinweise können keine Beratung im Einzelfall ersetzen. Eine solche individuelle Beratung ist in Zweifelsfällen vor Unterzeichnung eines Mietvertrages dringend zu empfehlen. Informationsblätter, Bonitätsauskünfte, Übergabeprotokolle etc. erhalten Sie über Haus & Grund.

Grundlage für die Formulierungen des Mietvertrages sind die Gesetztestexte, in diesen wird die männliche Form stellvertretend für alle Geschlechter verwendet. Aus diesem Grund wird im Folgenden das generische Maskulinum verwendet. Es sind mit dieser Schreibweise jedoch ausdrücklich alle Geschlechtsidentitäten angesprochen.

rechtsunwirksames Muster

Wohnraummietvertrag

für Wohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser

zwischen

Steuernummer: _____

Vorname, Nachname: _____

wohnhaft: _____

Telefon: _____ Mobiltelefon: _____ E-Mail: _____

vertreten durch: _____

- als Vermieter/in -

und

Vorname, Nachname: _____

derzeit wohnhaft: _____

Telefon: _____ Mobiltelefon: _____ E-Mail: _____

Geburtstag: _____ Geburtsort: _____

- als Mieter/in zu 1 -

sowie

Vorname, Nachname: _____

derzeit wohnhaft: _____

Telefon: _____ Mobiltelefon: _____ E-Mail: _____

Geburtstag: _____ Geburtsort: _____

- als Mieter/in zu 2 -

wird folgender **Mietvertrag** geschlossen:

§ 1
Mieträume

(Zutreffendes ausfüllen/ankreuzen)

Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken unter der Anschrift:

_____ _____ _____

PLZ Ort Straße, Hausnummer

☐ die Wohnung im _____ Geschoss _____ (rechts/Mitte/links) im Haus.

☐ die Eigentumswohnung im _____ Geschoss _____ (rechts/Mitte/links) im Haus.

☐ das dort gelegene Einfamilienhaus.

Das Mietobjekt besteht aus folgenden Räumen:

_____ Zimmer, _____ Küche, _____ Kochnische, _____ Diele/Flur,

_____ Bad/Dusche mit WC, _____ separates WC, _____ Abstellraum, _____ Balkon/Terrasse,

_____ Kellerräum(e) Nr. _____ (☐ gemäß als „Anlage ___“ beigefügtem Lageplan),

rechtsunwirksames Muster

außerdem aus folgenden Räumen:

_____

_____

Eine bestimmte Wohnfläche ist nicht vereinbart.

Die Gartenfläche _____ (Beschreibung/Lage)

darf vom Mieter
- ☐ **nicht** genutzt werden.
- ☐ **mit**genutzt werden.
- ☐ **alleine** genutzt werden.

☐ Über Garagen/Stellplätze wird ein getrennter Vertrag abgeschlossen.

☐ Mit diesem Vertrag wird die Garage/der Stellplatz Nr. _____

_____
(genaue Beschreibung, Lage)
mit vermietet.

Soweit Gemeinschaftsräume wie Waschküche oder Trockenspeicher vorhanden sind, darf der Mieter diese im Rahmen der Hausordnung mitbenutzen.

Der Mieter hat die Mieträume besichtigt. Der Mieter übernimmt die Mieträume in dem vorhandenen und ihm durch Besichtigung bekannten Zustand als vertragsgemäß. Über folgende Nachteile der Mietsache wurde der Mieter in Kenntnis gesetzt und er akzeptiert diese als vertragsgemäß, da diese Nachteile bei der Mietpreisfindung berücksichtigt wurden:

Kennt der Mieter bei Vertragsabschluss einen Mangel oder einen der vorgenannten Nachteile der Mietsache, so stehen ihm Rechte gemäß §§ 536 (Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln) und 536a (Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels) BGB nicht zu. Im Übrigen wird auf § 536b BGB hingewiesen.
Soweit dem Mieter Nachteile zur Kenntnis gegeben worden sind, von ihm als vertragsgemäß akzeptiert oder in Kauf genommen worden sind, steht dem Mieter vereinbarungsgemäß insoweit kein Anspruch auf Beseitigung bzw. Erfüllung zu.
Über den Zustand bei Übergabe wird ein Übergabeprotokoll gefertigt, das von beiden Parteien zu unterschreiben ist.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Nutzung durch ____ Personen erfolgt. Änderungen der Belegungszahl teilt der Mieter dem Vermieter unverzüglich mit. Eine notwendige Zustimmung des Vermieters ist jedoch vor der Aufnahme einer weiteren Person zu beantragen. Für die Nutzung durch weitere Personen gilt ferner § 9 Ziffer 6 dieses Vertrages.

Die Anzahl der Schlüssel, die dem Mieter ausgehändigt werden, ergibt sich aus dem **Übergabeprotokoll** bei Wohnungsübergabe. Verlust und Beschaffung von Schlüsseln sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Die ausgehändigten Schlüssel sind dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Gleichzeitig hat der Mieter Schlüssel, die er zusätzlich auf seine Kosten hat anfertigen lassen, kostenlos an den Vermieter auszuliefern oder ihre Vernichtung nachzuweisen.
Der Vermieter ist aus Gründen der Sicherheit des Gesamtobjektes berechtigt, bei Verlust von ausgehändigten oder durch den Mieter selbst beschafften Schlüsseln auf Kosten des Mieters die erforderliche Zahl von Schlüsseln und neuen Schlössern anfertigen zu lassen; diese Regelung gilt entsprechend für eine zentrale Schließanlage des Anwesens. Das Gleiche gilt, wenn der Mieter beim Auszug nicht sämtliche Schlüssel an den Vermieter herausgibt. Der Mieter ist zum Ersatz der Kosten des Austausches von Schlössern nicht verpflichtet, soweit er nachweist, dass es an einer konkreten Sicherheitsgefährdung fehlt.
Der Mieter hat dem Vermieter spätestens zwei Wochen nach Wohnungsübergabe mitzuteilen, wie der Zugang zur Wohnung für Notfälle bei nicht nur kurzfristiger Abwesenheit des Mieters ermöglicht wird.

rechtsanwälte müksames

§ 2
Mietzeit

(Zutreffendes ankreuzen/ausfüllen)

1. Vertrag auf unbestimmte Zeit

Das Mietverhältnis beginnt mit dem _____.
Es läuft auf unbestimmte Zeit und kann von jedem Teil mit der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden. Die Kündigung muss schriftlich bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an. Setzt der Mieter nach Ablauf des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache fort, wird das Mietverhältnis entgegen § 545 BGB nicht stillschweigend verlängert oder neu begründet. Die außerordentliche Kündigung bleibt vorbehalten.

Ggf. zusätzlich: **Kündigungsverzicht (maximal für 4 Jahre, gerechnet ab Vertragsunterzeichnung)**

☐ Beide Mietparteien verzichten wechselseitig für die Dauer von _____ Jahren / _____ Monaten ab dem Datum der Vertragsunterzeichnung auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Mietvertrages. Eine Kündigung ist erstmalig zum Ablauf dieses Verzichtzeitraumes für beide Mietparteien mit der gesetzlichen Frist zulässig. Von diesem Kündigungsverzicht bleibt das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.

oder

2. Zeitmietvertrag

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____, weil der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit beabsichtigt,

☐ die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts zu nutzen, wie sie im Folgenden namentlich benannt werden, weil hierfür die nachstehenden Gründe bestehen: ***(nähere Erläuterung)***

☐ die Räume **in zulässiger Weise** zu beseitigen oder so wesentlich zu verändern oder instand zu setzen, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, was sich aus den nachstehenden Gründen ergibt: ***(nähere Erläuterung)***

☐ die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten zu vermieten: ***(nähere Erläuterung)***

Setzt der Mieter nach Ablauf des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache fort, wird das Mietverhältnis entgegen § 545 BGB nicht stillschweigend verlängert oder neu begründet. Die außerordentliche Kündigung bleibt vorbehalten.

3. Die Miete kann unabhängig davon, ob es sich um einen Vertrag auf unbestimmte Zeit gemäß Ziffer 1 (auch bei wechselseitigem Kündigungsausschluss) oder um einen Zeitmietvertrag gemäß Ziffer 2 handelt, durch vertragliche Vereinbarung oder im Rahmen der jeweils geltenden gesetzlichen Verfahrensbestimmungen – für nicht preisgebundene Wohnungen zur Zeit gemäß den §§ 557 bis 559b BGB und für preisgebundene Wohnungen gemäß § 10 Wohnungsbindungsgesetz sowie § 4 Abs. 8 der Neubaumietenverordnung – geändert werden.

rechtssicher Muster

§ 3
Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters

Der Vermieter kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund aus den im Gesetz geregelten Gründen außerordentlich kündigen.
Setzt der Mieter nach Ablauf des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache fort, wird das Mietverhältnis entgegen § 545 BGB nicht stillschweigend verlängert oder neu begründet.

§ 4
Miete und Betriebskosten

(Zutreffendes ausfüllen/ankreuzen)

1. Die Vertragsparteien vereinbaren folgende Miete:

   a) Grund-/Nettomiete für die Wohnräume _____ €

   b) abzurechnende Vorauszahlung auf die Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung _____ €

   c) Grund-/Nettomiete für Garage(n)/Stellplätze (sofern kein separater Vertrag abgeschlossen wurde) _____ €

   d) (sonstige Mieträume): _____ _____ €

monatlicher Gesamtzahlungsbetrag zur Zeit: 0,00 €

Bei preisgebundenen Wohnungen gilt die jeweils zulässige Kostenmiete als vertraglich vereinbart. Der Vermieter ist berechtigt, auch rückwirkend Mieterhöhungen gemäß § 4 Abs. 8 NMV geltend zu machen.

2. Die Grund-/Nettomieten können gemäß § 5 dieses Vertrages angepasst werden.

3. Neben der Grund-/Nettomiete sind sämtliche Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung (BetrKV) und der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) in der jeweils gültigen Fassung vom Mieter zu tragen. Die Auflistung der Betriebskostenverordnung begründet keinen Anspruch auf Schaffung der dort genannten Einrichtungen, wenn solche nicht existieren. Weiterhin vom Mieter zu tragen sind folgende sonstige Betriebskosten:
   - die Kosten der Trinkwasseruntersuchung,
   - die Kosten des Betriebs, der Wartung, Reinigung und Überprüfung von Hausanschlüssen, Be- und Entwässerungssystemen einschließlich Rückstausicherungen, elektrischen Leitungen und Anlagen, Außenbeleuchtung, Blitzschutz- und Erdungsanlagen, Heizungs- und Warmwasserleitungen sowie Gasleitungen,
   - die Kosten des Betriebs und der Wartung von Feuerlöschgeräten und Rauch-/Wärmeabzugsanlagen, der Anmietung und Wartung von Rauchwarnanlagen bzw. Rauchwarnmeldern (auch innerhalb der Wohnung),
   - die Kosten des Betriebs und der Wartung von Garagen/Tiefgaragen und deren technischer Ausstattung,
   - die Kosten der Dachrinnen-/Flachdachreinigung,
   - die Kosten des Betriebs und der Wartung von Lüftungsanlagen, Zuluft- und Abluftanlagen, Kälte- und Wärmeanlagen, Fassaden sowie von Fenstern und Türen

   sowie, sofern nachfolgend angekreuzt oder separat eingetragen:

   ☐ die Kosten des Betriebs eines gemeinschaftlichen Schwimmbades
   ☐ die Kosten des Betriebs einer gemeinschaftlichen Sauna
   ☐ die Kosten gemeinschaftlicher Spiel- oder Werkräume
   ☐ folgende Kosten: _____

   Für die vorstehend bezeichneten Betriebskosten haben die Parteien gemäß § 4 Ziffer 1 b) eine monatliche Vorauszahlung mit jährlicher Abrechnung (nicht zwangsläufig kalenderjährlichen Abrechnung) vereinbart.
   Zieht der Mieter vor Ende der Abrechnungsperiode aus, wird eine Zwischenabrechnung nicht erteilt.

4. Der Jahresabrechnungszeitraum kann aus berechtigtem Anlass auf einen Teilabrechnungszeitraum geändert werden.

5. Sofern es sich bei der Heizung um eine Heizung handelt, die ausschließlich die Mieträume mit Wärme und/oder Warmwasser versorgt, z.B. bei einer Etagenheizung, einem Einfamilienhaus oder Nachtstromspeicheröfen, obliegt die Versorgung mit Energie dem Mieter. Die Wartungskosten werden als Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung in der Jahresabrechnung auf den Mieter umgelegt.

rechtssicherWerksames Muster

6. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters im Sinne der Ziffer 3 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 angesetzt werden.

7. Bei preisgebundenen Wohnungen wird zusätzlich zu den unter Ziffer 3 ausgewiesenen Betriebskosten das Umlageausfallwagnis von zwei Prozent nach Maßgabe des § 25a der Neubaumietenverordnung erhoben.

8. **Vereinbarung zum Verteilerschlüssel,** soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen (z.B. für preisgebundenen Wohnungsbau, für die neuen Bundesländer, für die Heizkosten gem. HeizkostenV - siehe § 18) vorliegen:
Die Verteilung der Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage sowie der zentralen Warmwasserversorgungsanlage erfolgt nach dem in § 18 festgelegten Verteilungsmaßstab.
Die Kosten der Wasserversorgung und der Müllabfuhr werden, soweit entsprechende Messeinrichtungen vorhanden sind, nach Verbrauch abgerechnet. Bei Beendigung des Mietverhältnisses trägt der Mieter die Kosten der Zwischenablesung und der Abrechnungstrennung. Sind entsprechende Messeinrichtungen nicht vorhanden, werden die Kosten der Wasserversorgung sowie die Kosten der Müllabfuhr nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzflächen des Hauses umgelegt.
Die Kosten der Schmutzwasserentsorgung werden entsprechend den Kosten der Wasserversorgung abgerechnet. Bei preisgebundenen Wohnungen werden die Kosten der Schmutzwasserentsorgung stets entsprechend den Kosten der Wasserversorgung umgelegt.
Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage einschl. der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage werden nach der Zahl der angeschlossenen Wohneinheiten verteilt.
Die Kosten der Wartung von Rauchmeldern, die sich innerhalb einer Wohnung befinden, werden anhand der Zahl der in der jeweiligen Wohnung installierten Rauchmelder im Verhältnis zu den in den Wohnungen insgesamt installierten Rauchmeldern abgerechnet.

☐ Bei Mitvermietung von Garagen/Stellplätzen werden die auf diese entfallenden Betriebskosten (alle Betriebskostenarten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung) anteilig mit den Mietern von Garagen/Stellplätzen abgerechnet.

☐ Bei Mitvermietung von Garagen/Stellplätzen werden die auf diese entfallenden Betriebskosten (alle Betriebskostenarten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung) pauschal mit _____ € monatlich abgegolten; eine Abrechnung erfolgt nicht.
Die Pauschale kann jährlich an die tatsächlich anfallenden Kosten angepasst werden.

Alle übrigen Betriebskosten werden, soweit nicht anders vereinbart, nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzfläche des Hauses umgelegt.
Folgende Kosten werden abweichend wie folgt umgelegt:

9. Handelt es sich um eine Eigentumswohnung, ist vereinbart:
   a) Der Mieter trägt die gesamte auf die von ihm gemietete Wohnung anfallende Grundsteuer, das heißt, nicht einen Anteil aus den Grundsteuerbeträgen für alle Eigentumswohnungen.
   b) Der Mieter trägt gemäß § 556a Abs. 3 BGB von den in § 2 Nr. 1 (ohne Grundsteuer), Nr. 2 bis 17 Betriebskostenverordnung genannten Betriebskosten den Anteil, der gemäß der Verwalterabrechnung (im Sinne des § 28 WEG) auf das von ihm gemietete Wohnungseigentum entfällt. Dasselbe gilt für die nach der HeizkostenV abzurechnenden Warmwasser- und Heizkosten. Widerspricht der Umlagemaßstab billigem Ermessen, ist gemäß § 4 Ziff. 8 umzulegen.
   c) Dem Mieter wird auf Wunsch die letzte Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergemeinschaft
   _____ vom _____ vom Vermieter ausgehändigt.

10. Entstehen nach Vertragsschluss neue Betriebskosten, die unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit erforderlich sind, so ist der Vermieter berechtigt, diese Kosten anteilig auf den Mieter umzulegen.

11. Bei einer Veränderung der Betriebskosten können die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform auf eine angemessene Höhe angepasst werden.

12. Der in den gemieteten Wohnräumen genutzte Strom wird vom Mieter direkt vom zuständigen Stromversorgungsunternehmen bezogen und vom Mieter bezahlt.

13. Sollte ausnahmsweise ausdrücklich keine Vorauszahlung auf die Betriebskosten, sondern die Zahlung einer Betriebskostenpauschale vereinbart worden sein, so wird ausdrücklich vereinbart, dass der Vermieter berechtigt ist, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform, die eine Bezeichnung und Erläuterung des Grundes der Erhöhung der Umlage enthält, anteilig auf den Mieter umzulegen. Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf

rechtswirksames Muster

beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, 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.
Für preisgebundene Wohnungen ist die Vereinbarung einer Pauschale nicht zulässig.

§ 5
Mietanpassungen
(Zutreffendes ausfüllen/ankreuzen)

1. Die Grund-/Nettomieten gemäß § 4 können unabhängig davon, ob es sich um einen Vertrag auf unbestimmte Zeit oder einen Zeitmietvertrag handelt, **entweder** gemäß §§ 558 bis 559b BGB **oder** gemäß nachfolgendem Buchstaben a) erhöht **oder** gemäß nachfolgendem Buchstaben b) angepasst werden.

   a) ☐ Staffelmietvereinbarung
   Für die Grund-/Nettomiete gemäß § 4 Ziffer 1a) vereinbaren die Parteien folgende gestaffelte Mieterhöhungen, wobei die Grund-/Nettomiete mindestens ein Jahr unverändert bleibt (Staffelmiete):

   Mit Wirkung vom _____ um _____ € auf _____ €.

   Mit Wirkung vom _____ um _____ € auf _____ €.

   Mit Wirkung vom _____ um _____ € auf _____ €.

   Mit Wirkung vom _____ um _____ € auf _____ €.

   Mit Wirkung vom _____ um _____ € auf _____ €.

   Mit Wirkung vom _____ um _____ € auf _____ €.

   Mit Wirkung vom _____ um _____ € auf _____ €.

   Mit Wirkung vom _____ um _____ € auf _____ €.

   Mit Wirkung vom _____ um _____ € auf _____ €.

   Mit Wirkung vom _____ um _____ € auf _____ €.

   Während der Laufzeit der Staffelmiete ist eine Erhöhung gemäß §§ 558 bis 559b BGB ausgeschlossen.

   oder

   b) ☐ Indexmietvereinbarung
   Zur Anpassung der Grund-/Nettomiete gemäß § 4 Ziffer 1a), 1c) und 1d) (im Folgenden „die Miete“) vereinbaren die Vertragsparteien folgende **Indexklausel**:
   Die Miete wird durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt (Indexmiete). Erhöht oder ermäßigt sich dieser Preisindex im Verhältnis zum bei Beginn des Mietverhältnisses bestehenden Preisindex, so erhöht oder ermäßigt sich die Miete im selben prozentualen Verhältnis. Die Miete muss, abgesehen von Erhöhungen gemäß §§ 559 bis 560 BGB, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Die Änderung der Miete muss in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Anpassung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Änderungserklärung des Vermieters oder Mieters zu entrichten.
   Die Miete kann gemäß oben genannter Vereinbarung mehrfach angepasst werden. Anknüpfungspunkt für die Berechnung der prozentualen Veränderung ist jeweils der bei der letzten Mietanpassung zugrunde gelegte Indexstand. Bei Vereinbarung dieser Indexmiete ist die Erhöhung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB ausgeschlossen. Eine Erhöhung wegen Modernisierung gemäß § 559 oder § 559e BGB kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat, es sei denn, es wurde eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555 b Nr. 1a BGB durchgeführt.

2. Unabhängig von den vorgenannten Mieterhöhungen kann die Miete außer im preisgebundenen Wohnraum zu jeder Zeit durch freiwillige Vereinbarung der Vertragspartner geändert werden. Für preisgebundene Wohnungen gelten die vorgenannten Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht. Hier gilt die jeweils zulässige errechnete/genehmigte Miete als vereinbart. Änderungen der Miethöhe werden dem Mieter entsprechend der Wirtschaftlichkeitsberechnung und/oder Förderzusage unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben mitgeteilt, die zugrundeliegende Wirtschaftlichkeitsberechnung und/oder Förderzusage liegt als Anlage diesem Mietvertrag bei und ist Bestandteil des Mietvertrages.

rechtsunwirksames Muster

§ 6
Zahlung der Miete
(Zutreffendes ausfüllen)

1. Der monatliche Gesamtzahlungsbetrag gemäß § 4 Ziffer 1 von _____ € ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag des Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu entrichten. Bei Überweisungen haben Zahlungen auf das

   IBAN.: _____ bei der _____

   BIC.: _____, Kontoinhaber _____ zu erfolgen.

2. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, den monatlichen Gesamtzahlungsbetrag durch SEPA-Lastschrift zu zahlen.
3. Aus mehrfach nicht termingerechter Leistung kann der Mieter kein Recht auf verspätete Mietzahlung herleiten. Verspätete Zahlungen berechtigen den Vermieter, Mahngebühren und Verzugszinsen zu erheben und das Mietverhältnis gegebenenfalls auch fristlos zu kündigen, falls der Mieter den Zahlungsverzug zu vertreten hat.
4. Alle Zahlungen des Mieters kann der Vermieter nach seiner Wahl auf Betriebskosten, Kosten etwaiger Rechtsverfolgung einschließlich Mahnkosten und Prozesszinsen, Mietrückstände und laufende Miete anrechnen, wenn nicht der Mieter im Einzelfall eine wirksame Zweckbestimmung trifft.
5. Schuldet der Mieter außer einer Hauptleistung (z.B. Miete, Aufwendungs-, Schadensersatz oder anderes) 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, so kann der Vermieter die Annahme der Leistung ablehnen.
6. Die erste Mietzahlung ist abweichend von Punkt 1 spätestens zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns gemäß § 2 oder, sofern zeitlich vorher, zum vereinbarten Zeitpunkt der Schlüsselübergabe fällig und an den Vermieter zu zahlen. Nichtzahlung trotz Mahnung berechtigt den Vermieter, von dem Vertrag zurückzutreten.
7. Ist eine Staffelmiete gemäß § 5 Ziffer 1a) vereinbart, hat der Mieter die erhöhte Miete ab ihrem Wirkungszeitpunkt ohne besondere Aufforderung zu entrichten.

§ 7
Sicherheitsleistung (Kaution)
(Zutreffendes ausfüllen)

1. Der Mieter verpflichtet sich unwiderruflich, zur Erfüllung der Forderungen des Vermieters eine Sicherheitsleistung in Höhe von _____ € (höchstens in Höhe der dreifachen Grund-/Nettomiete gemäß § 4 Nr. 1a) und c)) an den Vermieter **als Barkaution** zu zahlen. Zur Anlage der Barkaution ist die Angabe der Steuer IdNr. des Mieters notwendig (Steuer IdNr. des Mieters: _____).

   In frei finanzierten Wohnungen dient die Kaution der Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis (z.B. rückständige Mieten und Betriebskosten, Ansprüche aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen, Kosten der Rechtsverfolgung).
   Bei preisgebundenen Wohnungen dient die Sicherheitsleistung nur dazu, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern.
2. Die Sicherheit wird vom Vermieter von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt. Die Gebühren des Kreditinstituts für die Einrichtung, Führung und Auflösung der Geldanlage trägt der Mieter. Verfügungsberechtigt ist allein und unwiderruflich der Vermieter, wozu er entsprechend legitimiert wird. Die Zinsen stehen dem Mieter zu; sie erhöhen die Kaution. Bei Abzug von Kapitalertragsteuer durch das Kreditinstitut ist der Vermieter berechtigt, die Vorlage der Steuerbescheinigung über den Abzug der Kapitalertragsteuer von der Zahlung des als Steuer abgezogenen Betrages auf das Kautionskonto abhängig zu machen.
   Den Vertragsparteien bleibt es überlassen, eine andere Anlage zu vereinbaren.
3. Der Mieter darf während des laufenden Mietverhältnisses und auch nach einer Kündigung laufende Zahlungen für Miete, Betriebskosten und/oder sonstige vereinbarte Zahlungen nicht mit der Kaution verrechnen. Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, schon während des laufenden Mietverhältnisses die Kaution für unstreitige oder rechtskräftig festgestellte Forderungen in Anspruch zu nehmen. In diesem Falle muss der Mieter die Sicherheit unverzüglich wieder um den entsprechenden Betrag auffüllen.
4. Bei einer Mietermehrheit (Gesamtgläubiger) kann der Vermieter die Kaution mit befreiender Wirkung nach seinem Belieben an jeden der Mieter zurückzahlen. Wird bei einer Mietermehrheit ein Mieter aus dem fortbestehenden Mietvertrag entlassen, ist der Vermieter nicht verpflichtet, die Kaution abzurechnen und/oder ganz oder teilweise an den entlassenen Mieter auszuzahlen. Dies gilt auch bei einer späteren Beendigung des Mietverhältnisses.
5. Nach Beendigung des Mietvertrages rechnet der Vermieter über die Sicherheitsleistung innerhalb angemessener Zeit ab. Diese beträgt im Regelfall sechs Monate. Sofern innerhalb dieser Zeit abzurechnende Ansprüche noch nicht feststehen, verlängert sich dieser Zeitraum angemessen; stehen abzurechnende Ansprüche bereits vorzeitig fest, verkürzt sich dieser Zeitraum angemessen. Für noch offenstehende bzw. zu erwartende Betriebskostennachzah-

rechtsunwirksames Muster

lungen darf ein angemessener Betrag bis zur folgenden turnusmäßigen Betriebskostenabrechnung eingehalten werden.

6. Bei mehreren Mietern ist der Vermieter berechtigt, den Rückzahlungsanspruch wegen der Kaution mit Forderungen zu verrechnen, die nur gegen einen der mehreren Mieter bestehen, sofern diese Forderung im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis steht.
7. Wird das Mietobjekt veräußert oder tritt sonst ein Vermieterwechsel ein, so ist der Vermieter auf Anweisung des Mieters verpflichtet, die Kaution oder einen Kautionsrest an den Erwerber zu zahlen.

§ 8
Minderung, Aufrechnung

Der Mieter kann die Miete nicht mindern, wenn er den Mangel der Mietsache zu vertreten hat. Dasselbe gilt, wenn er den Mangel schon bei Vertragsschluss kennt. Das Mietminderungsrecht des Mieters ist außerdem ausgeschlossen, wenn ihm bei Vertragsabschluss ein Fehler der Mietsache in Folge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist, außer wenn der Vermieter die Abwesenheit des Fehlers zugesichert oder den Fehler arglistig verschwiegen hat. Die Mietminderung entfällt auch dann, wenn sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der gemieteten Sache zeigt, der Mieter die Anzeige aber unterlässt und der Vermieter in Folge der Unterlassung außer Stande war, Abhilfe zu schaffen.

Die Aufrechnung gegen eine Mietforderung ist nur zulässig mit unbestrittenen Forderungen, mit rechtskräftig festgestellten Forderungen, mit Forderungen auf Grund der §§ 536a, 539 BGB (Schadensersatzansprüche wegen mangelhafter Mietsache, Aufwendungsersatzansprüche wegen Beseitigung eines Mangels, Ersatz sonstiger Aufwendungen) oder mit Forderungen aus ungerechtfertigter Bereicherung, wenn die Mietsache nach Zahlung des Mietzinses mangelhaft geworden ist und der Mieter seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit des Mietzinses in Textform angezeigt hat. Mit anderen Forderungen ist eine Aufrechnung ausgeschlossen. Das Leistungsverweigerungsrecht aus § 320 BGB bleibt unberührt.

§ 9
Benutzung der Mieträume, Untervermietung und Gebrauchsüberlassung, Gartenpflege, Haushaltsmaschinen, Reinigung, Lüftung und Beheizung

1. Vermieter und Mieter versprechen, im Hause sowohl untereinander wie mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und zu diesem Zweck jede gegenseitige Rücksichtnahme zu üben.
2. Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.
3. Zu anderen als den vertraglich vorgesehenen Zwecken dürfen die Mieträume nur mit **vorheriger Zustimmung** des Vermieters benutzt werden.
4. Der Mieter darf nichts in Gebrauch nehmen, was nicht durch diesen Vertrag oder einen Zusatzvertrag vermietet worden ist. Im Treppenhaus, in Fluren und auf sonstigen Gemeinschaftsflächen (z.B. Kellerfluren, Speicherfluren) dürfen keinerlei Sachen des Mieters abgestellt oder gelagert werden.
5. Blumenkästen dürfen nicht auf Außenfensterbänken aufgestellt werden; an Balkonbrüstungen oder Balkongeländern dürfen sie nur nach innen hängend angebracht werden, um Verschmutzungen und Gefahren durch herunterstürzende Blumenkästen zu vermeiden.
6. Untervermietung, Gebrauchsüberlassung oder Nutzungsänderung der gesamten Mieträume oder eines Teils der Mieträume sind ohne **vorherige Zustimmung** des Vermieters untersagt.
   Der Mieter kann allerdings die Zustimmung des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung eines Teils des Wohnraums verlangen, wenn er nachweist, dass nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse hieran entstanden ist; dies gilt nicht, 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. Eine erteilte Zustimmung gilt nur für den jeweiligen Einzelfall.
   Der Vermieter kann die Zustimmung zur Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung aus wichtigem Grund widerrufen.
   Im Falle der Untervermietung, der Gebrauchsüberlassung oder der Nutzungsänderung – auch bei Zustimmung seitens des Vermieters – hat der Mieter ein dem Dritten (dem Untermieter oder demjenigen, dem er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat) bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten.
7. Soweit dem Mieter Gartenfläche gemäß § 1 zur alleinigen Nutzung überlassen wurde, ist er verpflichtet, den Garten auf eigene Kosten im üblichen Rahmen zu pflegen, insbesondere während der Wachstumszeit in üblichen Zeitabständen den Rasen zu mähen, Beete von Unkraut frei zu halten sowie das fachgerechte Beschneiden von Sträuchern und Hecken durchzuführen. Im Gegenzug zahlt der Mieter im Rahmen der entsprechenden Betriebskostenart „Gartenpflege“ für die vorgenannten Arbeiten keine anteiligen Kosten. Anteilige Kosten können sich für darüberhinausgehende regelmäßige Gartenpflegearbeiten ergeben.
   Eine Veränderung der Gartenanlage ist ohne vorherige Zustimmung des Vermieters nicht gestattet. Hierzu zählen insbesondere Beseitigung oder Neuanlage von Rasenflächen, Gehölzen, andere mehrjährige Anpflanzungen usw. Der Mieter hat die für die von ihm übernommene Gartenpflege erforderlichen Gerätschaften, Düngemittel usw. zu stellen sowie die Gartenabfälle auf eigene Kosten zu entsorgen.

reSolutionWirksamkeit

8. Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, wenn Belästigungen der Bewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstückes nicht zu erwarten sind.
   Der Mieter hat für die ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume (auch der Fensterglasflächen sowie der Fensterrahmen von innen und außen, ferner der Rollläden von innen und, soweit die Wohnung im Erdgeschoss und/oder Souterrain liegt, auch der Rollläden von innen und außen) zu sorgen. Der Mieter ist verpflichtet, die Fläche eines zur Mietsache gehörenden Balkons, ferner Balkonabflüsse und Balkondachrinnen regelmäßig zu reinigen, insbesondere Verstopfungen von Abflüssen zu verhindern.
9. Der Mieter hat für die **ausreichende Belüftung und Beheizung** der ihm überlassenen Räume zu sorgen. Im Fall der Zuwiderhandlung haftet er für den entstandenen Schaden.
   Die Wohnung ist ganzjährig vom Mieter **ausreichend zu lüften**. Der Lüftungsvorgang sollte wenigstens zwei- bis dreimal täglich erfolgen. Das Lüften erfordert das Öffnen der Fensterflügel (sog. Stoßlüften). Sofern möglich, ist quer zu lüften. Kann die Querlüftung wegen der Raumaufteilung der Wohnung nicht erfolgen, ist über Eck zu lüften. Das Kippen der Fensterflügel ist in keinem Fall ausreichend. Es kann ein Lüften gemäß vorstehender Regelung nicht ersetzen. Je stärker der Raum benutzt wird oder je geringer die Raumtemperaturen sind, desto länger muss der Lüftungsvorgang erfolgen. Es werden Lüftungsvorgänge von 5 bis 10 Minuten empfohlen.
   Treten kurzzeitig größere Dampfmengen auf, so sind diese unverzüglich nach außen durch Lüften wie im vorstehenden Absatz beschrieben abzuleiten. Eine Vergrößerung der Luftfeuchtigkeit über das normale Maß hinaus tritt insbesondere beim Baden, Duschen, Wäschetrocknen oder bei der Benutzung eines Ablufttrockners ein. Sind im Mietobjekt für das Wäschetrocknen besondere Räume vorhanden, sollen diese grundsätzlich benutzt werden.
   Bei der Möblierung der Zimmer ist es erforderlich, darauf zu achten, dass Möbel und andere Einrichtungsgegenstände nicht zu dicht an den Wänden und Heizkörpern stehen, um die erforderliche Raumluftzirkulation nicht zu behindern. Dies gilt insbesondere, wenn Möbel und andere Einrichtungsgegenstände an den Außenwänden aufgestellt/angebracht werden. Werden an den Außenwänden Bilder, Teppiche, Wandbehänge usw. angebracht, ist durch geeignete Maßnahmen (schräg aufhängen, Abstandhalter usw.) für eine Hinterlüftung zu sorgen.
10. Das **Beheizen der Wohnung** muss so erfolgen, dass die Raumtemperatur auch im Außenwand- bzw. Eckbereich ausreichend ist. Die einzuhaltenden Innentemperaturen für beheizte Räume in Wohnhäusern (Norm-Innentemperaturen) betragen vorbehaltlich der Nachtabsenkung (um 3° C):
    Wohn- und Schlafräume, Küche und WC + 20° C,
    Bäder + 22° C,
    beheizte Nebenräume (Vorräume, Flure) + 19° C.
    Werden diese Temperaturen unterschritten, ist ein verstärktes Lüften (wie in § 9 Ziff. 9 Abs. 2 angegeben) erforderlich. Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, sind alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um ein Einfrieren der sanitären Anlagen und des Heizungssystems zu vermeiden. Die Wohnungsfenster dürfen an Frosttagen nur kurzzeitig geöffnet werden.

§ 10
Kleinreparaturen

Der Mieter trägt die Kosten kleinerer Instandsetzungsarbeiten (Kleinreparaturen) an denjenigen Gegenständen, die dem direkten und häufigen Zugriff unterliegen, wie den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, ferner – außer bei preisgebundenen Wohnungen – auch von Rollläden.
Je Einzelfall darf der Betrag von 150,00 € einschließlich Mehrwertsteuer nicht überschritten werden; pro Jahr sind die gesamten Kosten auf 6 % der Jahresmiete (Grundmiete/Nettomiete ohne Nebenkosten) beschränkt. Bei öffentlich geförderten Wohnungen gilt dies nur, soweit nicht diese Kosten in der Kostenmiete als Instandsetzungskosten enthalten sind.

§ 11
Schönheitsreparaturen durch den Vermieter

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

§ 12
Schönheitsreparaturen durch den Mieter

1. Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die laufenden – turnusmäßig wiederkehrenden – Schönheitsreparaturen in den Mieträumen fachgerecht auszuführen oder ausführen zu lassen, soweit und sobald sie durch seinen Mietgebrauch erforderlich sind.
2. Der Mieter ist auch bei Beendigung des Mietverhältnisses oder, sofern dieser Zeitpunkt später liegt, bei seinem Auszug verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen, wenn diese zu diesem Zeitpunkt durch seinen Mietgebrauch erforderlich sind.
3. **Alle Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden.** Der Mieter darf von der bisherigen Ausführungsart abweichen (z.B. statt Tapete Rauhfaser). Die Farbgebung muss aber zum Ende des Mietverhältnisses so sein, dass sie üblichem Geschmacksempfinden entspricht, also in neutralen, hellen, deckenden Farben oder

rechtsunwirksame Muster

Tapeten ausgeführt sein, sofern der Mieter die Farbgebung gegenüber dem Zustand bei Übergabe der Mietsache verändert hat. Im Falle einer Neutapezierung sind vorhandene Tapeten zuvor zu entfernen. Naturlasiertes Holzwerk darf nicht mit Deckfarben überstrichen werden. Das Streichen von Kunststoffrahmen oder eloxierten oder naturbelassenen Metallrahmen ist nicht erlaubt. Lackierte Holzteile (also solche mit einer transparenten Lackierung oder Lasur) sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war, sofern der Mieter die Farbgebung gegenüber dem Zustand bei Übergabe der Mietsache während der Mietzeit verändert hat. Farbig gestrichene Holzteile oder Metallrahmen sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war, sofern der Mieter die Farbgebung gegenüber dem Zustand bei Übergabe der Mietsache während der Mietzeit verändert hat, können aber auch in Weiß oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.

4. Der Mieter ist für die Durchführung von Schönheitsreparaturen beweispflichtig.
5. Für nicht renovierte Räume/Mietobjekte gilt, dass der Mieter nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet, aber berechtigt ist. Soweit der Mieter Schönheitsreparaturen ausführt, gilt § 12 Ziffer 3.
6. Sind die Räume/ist das Mietobjekt unrenoviert, wurde aber dafür ein angemessener Ausgleich vereinbart, gelten die vorstehenden Regelungen des § 12 Ziffer 1 bis 4.

§ 13
Reinhaltungs-/Reinigungspflicht und Winterdienst

(Zutreffendes ankreuzen/ausfüllen)

Der Mieter übernimmt soweit angekreuzt die nachstehenden Verpflichtungen, wobei er im Gegenzug für die entsprechenden Betriebskostenarten keine Betriebskosten bezahlt.

☐ 1. **Reinigung/Winterdienst für Haus und Grundstück:** Der Mieter ist verpflichtet gemäß dem vom Vermieter aufgestellten Reinigungsplan, „Anlage __ “ des Vertrages, den zu seiner Wohnung führenden Teil des Flures und (von unten gesehen) der Treppe nebst Treppenabsatz auf der Etage seiner Wohnung bei Bedarf, mindestens jedoch einmal wöchentlich zu reinigen und auch an den übrigen Tagen sauber zu halten. Wohnen mehrere Mieter auf einer Etage, ist im Reinigungsplan die Reihenfolge festgelegt, in welcher Woche des Kalenderjahres welcher Mieter die Treppenhausreinigung durchzuführen hat. Der Mieter übernimmt ferner gemäß dem aufgestellten Reinigungsplan, die Reinigung der dort aufgeführten weiteren gemeinsam benutzbaren Zuwege zum/um das Haus, Freiflächen, Räume, Treppen, Flure, Höfe, Briefkasten, Flurfenster etc.
Die Reinigungspflicht umfasst auch den Winterdienst für Außenflächen.

☐ 2. **Reinigung/Winterdienst für den Bürgersteig:** Der Mieter übernimmt abwechselnd gemäß dem vom Vermieter aufgestellten Reinigungs-/Winterdienstplan, „Anlage __ “ des Vertrages, die Reinigung und den Winterdienst für öffentliche Flächen, für die der Vermieter als Eigentümer öffentlich-rechtliche Reinigungspflichten zu erfüllen hat, insbesondere des Bürgersteiges.

Durchzuführender Winterdienst gemäß Ziffer 1 und 2 hat für alle Außenflächen entsprechend der örtlichen Satzung zu erfolgen. In der Regel ist bei Glätte mit abstumpfenden Mitteln zu streuen, Schnee jedenfalls unverzüglich nach Beendigung des Schneefalls zu entfernen und Eisbildungen, denen nicht ausreichend durch Streuen entgegengewirkt werden kann, sind zu beseitigen. Bei Verlangen des Mieters ist ihm die Ortssatzung in der jeweils gültigen Fassung vom Vermieter zur Verfügung zu stellen.

Ist das Mietobjekt ein Einfamilienhaus, so übernimmt der Mieter sämtliche erforderlichen Arbeiten der Reinigung (einschließlich der Gehwegreinigung) und des Winterdienstes einschließlich des Streuens mit abstumpfenden Mitteln gemäß der jeweiligen Ortssatzung.

Persönliche Verhinderung (z.B. Beruf, Urlaub, Krankheit, Alter usw.) befreien den Mieter nicht von seinen übernommenen Verpflichtungen, der Mieter hat nötigenfalls auf seine Kosten für eine zuverlässige Ersatzkraft zu sorgen. Jeder Mieter ist zur nachbarschaftlichen Hilfe aufgerufen.

Der Mieter hat die für die Reinigung und den Winterdienst erforderlichen Gerätschaften, Reinigungs- und Streumittel auf eigene Kosten zu stellen.

Der Vermieter ist auch im laufenden Mietverhältnis berechtigt, durch schriftliche Erklärung zu bestimmen, das die Arbeiten gemäß den Ziffern 1 und 2 von ihm oder einem Beauftragten ausgeführt und die Kosten gemäß § 4 Ziffer 3 als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden, soweit dies nach billigem Ermessen unter Abwägung der Belange der Gesamtheit der Mieter zweckmäßig erscheint. Die Erklärung ist nur zum Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig.

§ 14
Modernisierung und bauliche Veränderungen

1. Der Vermieter darf bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern; andernfalls hat er für die dadurch entstehenden Mehrkosten und Schäden aufzukommen.
2. Zu Instandsetzungen jeglicher Art, baulichen oder sonstigen Änderungen und neuen Einrichtungen bedarf der Mieter der **vorherigen Zustimmung** des Vermieters. Eigenmächtiges Handeln des Mieters verpflichtet den Vermieter aus

Geschützt Wingames Muster

keinem rechtlichen Gesichtspunkt zur Übernahme der Kosten und berechtigt den Mieter nicht zur Aufrechnung oder Zurückbehaltung.

3. Bauliche oder sonstige Änderungen und Einrichtungen, die der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen hat, sind, wenn der Vermieter dies verlangt, vom Mieter auf eigene Kosten und unter Wiederherstellung des früheren Zustandes unverzüglich zu beseitigen. Falls dies auf Aufforderung des Vermieters hin nicht geschieht, ist der Vermieter berechtigt, die Beseitigung auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.
Bei baulichen Änderungen seitens des Mieters, die mit Zustimmung des Vermieters erfolgen, behält sich der Vermieter das Recht vor, beim Auszug des Mieters die Wiederherstellung des früheren Zustandes auf dessen Kosten zu verlangen.

4. Der Mieter darf Außenantennen (insbesondere Satelliten-Empfangsschüsseln), Reklameschilder, Leuchtreklame, Schaukästen, Plakate, Warenautomaten usw. nur nach **vorheriger Zustimmung** des Vermieters anbringen. Soweit behördliche Genehmigungen erforderlich sind, hat sie der Mieter auf eigene Kosten einzuholen. Die angebrachten Einrichtungen und Anlagen müssen sich dem allgemeinen Rahmen 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. Er verpflichtet sich, auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses oder im Falle des Widerrufs der Erlaubnis den früheren Zustand wiederherzustellen.
Der Vermieter kann jederzeit verlangen, dass der Mieter für die von ihm angebrachten Einrichtungen und Anlagen eine Haftpflichtversicherung abschließt und für die Dauer des Mietverhältnisses unterhält; entfernt er die von ihm angebrachten Einrichtungen und Anlagen vor Ablauf des Mietverhältnisses wieder, endet die Versicherungspflicht des Mieters nach der Wiederherstellung des früheren Zustands zu diesem Zeitpunkt.

5. Der Mieter ist verpflichtet, Namensschilder, die den sonstigen Namensschildern im Sinne einer einheitlichen Gestaltung entsprechen, auf eigene Kosten anzubringen. Bei Auszug verpflichtet er sich, diese auf eigene Kosten zu entfernen. Der Vermieter ist berechtigt, diese Schilder auf eigene Kosten auszutauschen.

§ 15
Anzeigepflicht und Haftung des Mieters; Mieterhaftpflicht- und Mieterhausratversicherung

1. Schäden in den Mieträumen, am Gebäude und am Grundstück, insbesondere an wasserführenden Leitungen (auch an Regenrinnen), hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Schuldhafte Unterlassung verpflichtet den Mieter zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens.

2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden in den Mieträumen und am Gebäude sowie an den zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörenden Einrichtungen und Anlagen, die durch ihn, seine Familienmitglieder, Hausgehilfen, Untermieter, Mitbewohner, Besucher sowie die von ihm beauftragten Handwerker und Lieferanten schuldhaft verursacht werden.
Im Rahmen seiner allgemeinen Obhutspflicht hat er die Mietsache pfleglich zu behandeln und Schäden von ihr fernzuhalten. Der Mieter ist verpflichtet, die Fenster und Türen bei Unwetter und Frost zu schließen, mit Elektrizität und Gas sorgfältig umzugehen, die sanitären Anlagen und Einrichtungen schonend zu benutzen und bei längerer Abwesenheit für die Betreuung der Wohnung zu sorgen. Der Mieter ist zu eigenen Vorkehrungen verpflichtet, um in seinen Mieträumen Schäden abzuwenden und Gefahren zu beseitigen.

3. Dem Mieter wird empfohlen, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, die seine Haftung für Schäden an der Mietsache abdeckt, die er zu vertreten hat.

4. Dem Mieter wird empfohlen, eine Hausratversicherung (inkl. Elementarschäden) abzuschließen, welche auch das Einbruchsrisiko und daraus entstehende Schäden am Mietobjekt abdeckt.

§ 16
Haftung und Gewährleistung des Vermieters

1. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters wegen anfänglicher Mängel der Mietsache, die bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden waren und für Schäden an den eingebrachten Sachen des Mieters wird ausgeschlossen. Für Mängel, die später entstehen und die der Vermieter zu vertreten hat oder die entstehen, weil der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug war, haftet der Vermieter nur, wenn ihm oder seinen Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann.

2. Der in Ziffer 1 genannte Haftungsausschluss greift nicht ein, soweit der Vermieter die Mangelfreiheit des Mietobjekts oder eine bestimmte Eigenschaft besonders zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat. Die Haftung des Vermieters setzt grundsätzlich grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz voraus, soweit sie nicht auf Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters beruhen, gegründet ist. Führt ein Mangel des Mietobjektes zu Sach- oder Vermögensschäden des Mieters, haftet der Vermieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, wenn der Mieter selbst keinen Ersatz von einem Dritten (z.B. Versicherer) verlangen kann und sich ein vertragsuntypisches Risiko (z.B. Einlagerung wertvoller Gegenstände) realisiert.

rechtsanwälte Muster

§ 17
Rauchwarnmelder
(Zutreffendes ankreuzen)

Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat der Mieter sicherzustellen.

☐ Der Mieter überträgt dem Vermieter die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder. Die Kosten der Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder trägt in diesem Fall der Mieter nach Maßgabe der für seine Mieteinheit konkret anfallenden Kosten.

Verbleibt die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder beim Mieter, ist der Vermieter berechtigt, die Durchführung der notwendigen Arbeiten selbst oder durch Beauftragte zu kontrollieren.

§ 18
Beheizung und Warmwasserversorgung
(Zutreffendes ausfüllen)

1. **Der Mieter ist verpflichtet, die ihm überlassenen Räume ausreichend zu heizen.** Die Einzelheiten der Beheizungspflicht sind in § 9 Ziffer 10 dieses Vertrages ausführlich geregelt.
2. Die Heiz- und Warmwasserkosten trägt der Mieter gemäß der HeizkostenV wie folgt:
   a) Bei **vorhandenen Heizkostenverteilern** oder Wärmezählern trägt der Mieter

      die ***Heizkosten*** zu _____ % (zwischen 50% und 100%) nach dem Ergebnis der jeweiligen Zähler und den Rest nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzfläche bzw. des umbauten Raumes.

      Bei **vorhandenen Warmwasserkostenverteilern** oder Warmwasserzählern trägt der Mieter

      die ***Warmwasserkosten*** zu _____ % (zwischen 50% und 100%) nach dem Ergebnis der jeweiligen Zähler und den Rest nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzfläche bzw. des umbauten Raumes.

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

      Bei **nicht** vorhandenen Heizkostenverteilern/Wärmezählern und/oder **nicht** vorhandenen Warmwasserkostenvereilern/Warmwasserzählern trägt der Mieter die Heiz- und/oder Warmwasserkosten nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen, soweit nicht unter § 4 Ziff. 8 eine abweichende Vereinbarung getroffen wurde.

   b) Die Kosten des erfassten Wärmeverbrauchs in Gemeinschaftsräumen (z.B. Treppenhaus, Waschküche, Trockenraum, Hobbyraum) werden nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzflächen des Hauses umgelegt.
3. Eine Vorauszahlung auf Heiz- und Warmwasserkosten ist Teil der Gesamtvorauszahlung gemäß § 4 Ziffer 1 b). Über die geleisteten Vorauszahlungen wird jährlich (nicht zwangsläufig kalenderjährlich) abgerechnet.
4. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizungsanlage, soweit es die Witterung erfordert, in Betrieb zu halten. Die Warmwasserversorgungsanlage hat der Vermieter ständig in Betrieb zu halten.
   Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Betriebskosten dieser Anlagen gemäß § 4 dieses Vertrages zu bezahlen, wobei der Mieter auch dann, wenn er von der Heizungsanlage oder der Warmwasserversorgung keinen Gebrauch macht, die Kosten gleichwohl anteilig gemäß den Abrechnungsbestimmungen zu Ziffer 2 zu tragen hat. Bei Beendigung des Mietverhältnisses trägt der Mieter die Kosten der Zwischenablesung und der Abrechnungstrennung, sofern nicht der Vermieter die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses zu vertreten hat.
   Eine durch eine allgemeine Brennstoffknappheit, Störungen, höhere Gewalt, behördliche Anordnungen oder sonstige Unmöglichkeit der Leistung bedingte teilweise oder völlige Stilllegung der Anlagen berechtigt den Mieter nicht zur Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen, es sei denn, der Vermieter hat die Unmöglichkeit verschuldet. Die Rechte des Mieters wegen Mietminderung bleiben unberührt, wenn deren Voraussetzungen vorliegen. Der Vermieter hat für die alsbaldige Beseitigung etwaiger Störungen zu sorgen.
5. Zusätzliche Feuerungsanlagen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters aufgestellt werden. Ofenrohre dürfen nur in die hierfür vorgesehenen Kamine eingeführt werden.
6. Die Aufstellung und Inbetriebnahme von **Ölöfen** ist nur mit Genehmigung des Vermieters zulässig. Dies gilt für Öfen, die mit anderen Brennstoffen betrieben werden, gleichermaßen. Diese Genehmigung kann erteilt werden, wenn der Bezirksschornsteinfeger die Inbetriebnahme für unbedenklich hält. Macht der Bezirksschornsteinfeger die Inbetriebnahme eines Ölofens von der Anbringung eines Zugreglers als Kaminaufsatz abhängig, so trägt der Mieter die hierfür anfallenden Kosten. Im Falle der Lagerung von Öl, die nur im Keller gesetzlich zulässig ist, verpflichtet sich der Mieter, eine entsprechende besondere Haftpflichtversicherung abzuschließen.
   Entstehen Schäden in den Mieträumen und/oder an den Kaminen durch ein schuldhaft unsachgemäßes Bedienen der Öfen, so ist der Mieter dem Vermieter schadenersatzpflichtig. Für die Lagerung des Heizöls gelten die behördlichen Vorschriften. Das Heizen mit Petroleumöfen oder Gasöfen ohne Kaminanschluss ist nicht gestattet.
7. Im Falle der Umstellung der Heizungsanlage auf eine andere wertverbesserte bzw. Kosten sparende Heizungsanlage hat der Mieter eine Mieterhöhung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu leisten.
8. Soweit der Mieter die Heizungsanlage selbst betreibt (z.B. Heizungsanlage in einem Einfamilienhaus, Etagenheizung), ist er verpflichtet, die Heizungsanlage während der Heizperiode im erforderlichen Umfang in Betrieb zu halten sowie die Heizungsanlage sachgemäß und pfleglich entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und technischen Erfordernissen zu behandeln. Er hat die Kosten des Betriebs der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage, soweit sie entstehen, gemäß § 4 zu tragen. Außerdem trägt er die Kosten der kleineren Instandsetzungsarbeiten

rechtssicher Mietvertrag

(Reparaturen) selbst. Der Umfang bestimmt sich nach der in § 10 getroffenen Regelung. Die Wartung veranlasst der Vermieter. Die Wartungskosten werden als Betriebskosten in der Jahresabrechnung auf den Mieter umgelegt.

9. Soweit die Wohnung an eine zentrale Heizungsanlage angeschlossen ist, betreibt der Vermieter die Anlage selbst oder er bezieht die benötigte Wärme von einem eigenständigen Wärmelieferanten in Form von insbesondere Nah- oder Fernwärme (Wärmecontracting).
Im Falle des Wärmecontracting kann der Vermieter verlangen, dass die Kosten der Wärmelieferung vom Mieter direkt mit dem Wärmelieferanten abgerechnet werden. Der Vermieter schuldet in diesem Falle keine Heizkosten- und/oder Warmwasserkostenabrechnung. Eine Abrechnung dieser Kosten erfolgt ausschließlich durch den Wärmelieferanten ohne Beteiligung des Vermieters. Die Verteilung der Kosten richtet sich nach der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Heizkostenverordnung) und ggf. der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV).
Ein Wechsel zwischen Eigenversorgung und Wärmelieferung (Wärmecontracting) bedarf auch während der Laufzeit dieses Mietvertrags nicht der Zustimmung des Mieters; § 556c BGB ist zu beachten.

§ 19
Fahrstuhl (Aufzug)

1. Der Fahrstuhl dient nur zur Personenbeförderung.
2. Die Kosten für den Betrieb des Fahrstuhls (Kosten des Betriebsstroms, Kosten der Beaufsichtigung einschließlich der Telefonkosten für eine Notrufeinrichtung, der Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage) werden auf den Mieter gemäß § 4 umgelegt, wobei die Umlage auch auf die Erdgeschossmieter erfolgt.

§ 20
Außenantenne, Breitbandnetz und Parabolantennen

1. Der Mieter ist grundsätzlich nicht befugt, einzelne Empfangsanlagen (z.B. Satellitenschüssel) außerhalb der Mieträume zu installieren.
2. Dem Mieter wird keine Empfangs- und/oder Sendeanlage zur Verfügung gestellt.
3. Der Mieter ist grundsätzlich nicht befugt, Empfangs- und/oder Sendeanlagen zu errichten. Eine Zustimmung zur Installation solcher Anlagen wird nur bei Vorliegen besonderer Gründe erteilt, die eine Ausnahme vom grundsätzlichen Verbot der Installation derartiger Anlagen gebieten. Jede Anbringung derartiger Anlagen hat im Einvernehmen mit dem Vermieter unter Beachtung behördlicher Vorschriften (des Baurechts und des Denkmalschutzes) zu erfolgen. Die Anlagen müssen von einem Fachmann installiert werden. Die gesamte Anlage einschließlich aller Kabel, Befestigungen, Standrohre, Dachdurchführungen muss die einschlägigen Normen, VDE- und VDI-Bestimmungen erfüllen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen (so unter anderem hinsichtlich des Blitzschutzes, der Sturmfestigkeit und der elektromagnetischen Verträglichkeit). Dabei bestimmt der Vermieter, wo derartige Anlagen unter Beachtung der technischen Eignung errichtet werden, wobei die Anlagen nicht zu einer Verunstaltung des Grundstücks und Gebäudes führen dürfen; ferner müssen erhebliche nachteilige Eingriffe in die Bausubstanz ausgeschlossen sein. Bei Mietende hat der Mieter von ihm installierte derartige Anlagen einschließlich der Kabel, Befestigungen, Standrohre, Dachdurchführungen usw. zu entfernen und den früheren Zustand wiederherzustellen, die entstehenden Kosten hat er vollständig zu tragen. Der Vermieter kann die Gestattung einer Installation von der Leistung einer zusätzlichen Sicherheit in Höhe der ungefähren Rückbaukosten sowie dem Nachweis einer durch eine Haftpflichtversicherung abgedeckten Freistellung von Ansprüchen Dritter wegen Schäden aufgrund einer installierten Empfangs- und/oder Sendeanlage abhängig machen. Die Sicherheit ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen verzinslich anzulegen.
4. Beabsichtigt der Vermieter oder ein von ihm beauftragter Dritter, die Wohnung nachträglich an das **Breitbandnetz**, an eine **Einzel-** oder **Gemeinschaftsparabolantenne** anzuschließen, hat der Mieter die Bau- und sonstigen Anschlussmaßnahmen zu dulden, soweit er hierzu gesetzlich verpflichtet ist. In diesem Falle ist er auch damit einverstanden, dass der Anschluss der Mietsache an eine vertraglich zur Verfügung gestellte Gemeinschaftsantenne beseitigt wird, wenn dies im Einzelfall gesetzlich zulässig ist.
5. Sofern der Vermieter den Empfang von Mediainhalten (Rundfunk/TV) über eine Anlage ermöglicht, die eine Umwandlung der empfangenen Signale in Bild oder Ton durch ein besonderes Empfangsgerät (Receiver, z.B. Set-Top-Box) erfordert, ist der Vermieter nicht verpflichtet, dem Mieter ein solches Gerät zur Verfügung zu stellen. Sowohl für die Beschaffung als auch für die Kosten hierfür hat der Mieter selbst Sorge zu tragen. Der Vermieter stellt insofern nur die umwandlungsfähigen Signale zur Verfügung.

rechtsanwaltskanzlei Wuest

§ 21
Abstellen von Fahrzeugen und Gegenständen

1. Das Abstellen von Fahrzeugen jeglicher Art auf dem Grundstück bedarf vorbehaltlich der Regelungen eines abgeschlossenen Garagen- und Stellplatzvertrages der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Wird die Genehmigung erteilt, bestimmt der Vermieter den Abstellort. Reparatur- und/oder Wartungsarbeiten an berechtigt abgestellten Fahrzeugen sind nicht gestattet. Es ist auch nicht gestattet, Fahrzeuge auf dem Grundstück zu waschen.
2. Gegenstände dürfen grundsätzlich nicht im Treppenhaus und auch nicht im Gemeinschaftskeller (Flur des Gemeinschaftskellers) abgestellt werden. Ausnahmen können dann zugelassen werden, wenn der Mieter ein besonderes Interesse nachweist und eine Beeinträchtigung der Mitmieter oder anderer Personen nicht gegeben ist.

§ 22
Betreten der Mieträume durch den Vermieter, Besichtigung

1. Der Vermieter und/oder sein Beauftragter darf bzw. dürfen die Mieträume an Wochentagen nach angemessener vorheriger Anmeldung in der Zeit von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr und von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr oder nach sonstiger Zeitvereinbarung betreten und besichtigen, um seine gesetzlichen und vertraglichen Pflichten und Rechte zu erfüllen bzw. wahrzunehmen und insbesondere den Zustand der Mietsache zu prüfen und/oder Messeinrichtungen abzulesen. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen. Der Zeitraum für die Vorankündigung richtet sich nach der Dringlichkeit des Anlasses und beträgt in der Regel mindestens 24 Stunden.
2. Das Recht zum Betreten und Besichtigen der Mieträume gilt insbesondere, um die Räume im Falle der Kündigung oder Vertragsaufhebung des Mietverhältnisses Mietinteressenten und bei Verkaufsabsichten des Grundstücks oder der Wohnung Kaufinteressenten zeigen zu können. Der Vermieter darf von seinem Recht nur in einer den Mieter schonenden Weise Gebrauch machen; er hat wichtige Belange des Mieters zu beachten.
3. Bei nicht nur kurzfristiger Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters aus den vorhergehenden Absätzen ausgeübt werden können, z.B. durch Hinterlegung der Schlüssel bei einer Vertrauensperson, die dem Vermieter vor Beginn der Abwesenheit zu benennen ist.

§ 23
Beendigung des Mietverhältnisses, Wohnungsabnahme

1. Die Mieträume sind beim Auszug vollständig geräumt und gereinigt an den Vermieter zurückzugeben. Hinsichtlich der auszuhändigenden Schlüssel gilt § 1. Über den Zustand der Mieträume bei Herausgabe an den Vermieter soll ein Abnahmeprotokoll gefertigt werden. Bezüglich der Schönheitsreparaturen gilt § 12.
2. Im Falle der Beendigung des Mietvertrages ist der Mieter verpflichtet, mit dem Vermieter eine Wohnungsabnahme durchzuführen. Bei der Wohnungsabnahme wird die Mietsache besichtigt, um deren Zustand festzustellen, damit ggf. der Umfang der vom Mieter (noch) durchzuführenden Arbeiten, insbesondere Schönheitsreparaturen im Sinne des § 12, ermittelt werden kann.
   a) Wurde das Mietverhältnis ordentlich gekündigt, ist der Mieter verpflichtet, spätestens 4 Wochen vor Beendigung des Mietvertrages mit dem Vermieter einen Termin zur Vorbesichtigung der Wohnung innerhalb der üblichen Arbeitszeiten des Vermieters von 8.00 bis 17.00 Uhr werktags zu vereinbaren, sofern die Parteien nicht einen außerhalb dieser Tageszeiten liegenden Zeitpunkt vereinbaren. Bei dieser Vorbesichtigung wird der Umfang der bis zur Beendigung des Mietvertrages durchzuführenden Arbeiten des Mieters gemeinschaftlich festgelegt, ohne dass damit eine Beschränkung auf diese Arbeiten stattfindet, sofern dies nicht ausdrücklich vereinbart wird. Über das Ergebnis des Termins soll ein Protokoll gefertigt werden, das von beiden Parteien zu unterschreiben ist.
   b) Spätestens bei Beendigung des Mietvertrages bzw. im Fall der fristlosen Kündigung bei Auszug findet eine **endgültige Wohnungsabnahme** statt. Hierzu hat der Mieter während der üblichen Arbeitszeiten des Vermieters von 8.00 bis 17.00 Uhr werktags einen Termin in der Wohnung zu vereinbaren, sofern die Parteien sich nicht auf einen außerhalb dieser Tageszeiten liegenden Termin einigen. § 22 Ziffer 1 gilt entsprechend. Die Wohnungsabnahme hat in geräumten Zustand stattzufinden. Bei der Wohnungsabnahme soll ein Abnahmeprotokoll erstellt werden. Das Abnahmeprotokoll ist von beiden Parteien zu unterschreiben.
   b) Kommt der Mieter der Verpflichtung zur Vereinbarung einer vorläufigen oder endgültigen Wohnungsabnahme nicht nach, bestimmt der Vermieter den Termin zur endgültigen Wohnungsabnahme während seiner Arbeitszeiten nach billigem Ermessen. Der vom Vermieter bestimmte Termin ist verbindlich, wenn er mindestens 24 Stunden vorher angekündigt wurde.
3. Setzt der Mieter nach Ablauf des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache fort, wird das Mietverhältnis entgegen § 545 BGB nicht stillschweigend verlängert oder neu begründet.
4. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.
   Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten den ursprünglichen vertragsgemäßen Zustand wieder herzustellen, sofern nicht etwas anderes vereinbart wurde.
5. Bei verspäteter Rückgabe der Mietsache hat der Mieter als Entschädigung für die Dauer der Vorenthaltung die vereinbarte Miete oder stattdessen die Miete zu zahlen, die für vergleichbare Räume ortsüblich ist. Gibt der Mieter

rechtsanwälte
W. Uhse e. r

die Mietsache zur Unzeit zurück, hat er die Entschädigung für den vollen angefangenen Kalendermonat zu leisten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen, wenn die Rückgabe infolge von Umständen unterbleibt, die der Mieter zu vertreten hat. Der Schaden ist nur insoweit zu ersetzen, als die Billigkeit eine Schadloshaltung erfordert. Dies gilt nicht, wenn der Mieter gekündigt hat.

6. Sind nach Beendigung des Mietverhältnisses Instandsetzungsarbeiten auszuführen, die der Mieter zu vertreten hat, oder führt der Mieter nach Ende des Mietverhältnisses solche Arbeiten noch durch, so haftet er für den Mietausfall, die Betriebskosten und alle weiter anfallenden Schäden, die hieraus dem Vermieter entstehen.
7. Bei einer vom Mieter zu vertretenden vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses haftet der Mieter für den Ausfall an Miete, Betriebskosten und sonstigen Leistungen sowie für allen weiteren Schaden, welchen der Vermieter durch ein Leerstehen der Mieträume während der vertragsmäßigen Dauer des Mietverhältnisses erleidet; dies ist bei einem unbefristeten Mietverhältnis begrenzt durch den Zeitpunkt, zu dem der Mieter selbst im Zeitpunkt der Beendigung hätte kündigen können.
8. Der Mieter verpflichtet sich, bei Auszug dem Vermieter seine neue Postanschrift mitzuteilen.

§ 24
Personenmehrheit als Mieter

1. Mehrere Mieter (z.B. Ehegatten, Lebenspartner) haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem (von mehreren) Mieter abgegeben wird. Die Mieter bevollmächtigen sich unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs bis auf Weiteres gegenseitig zur **Entgegennahme** von Erklärungen des Vermieters. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.
   Diese Bevollmächtigung gilt auch für die Entgegennahme von Mieterhöhungserklärungen des Vermieters, **nicht** jedoch für Kündigungen und für Mietaufhebungsverträge.
3. Falls einer von mehreren Mietern auszieht, wird hierdurch seine Haftung für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag bis zu dessen Beendigung bzw. Herausgabe der Wohnung nicht berührt. Eine Entlassung aus der Haftung bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht zwingende gesetzliche Regelungen etwas anderes vorschreiben.
4. Bei einer Mietermehrheit (Gesamtgläubiger) kann der Vermieter Überschüsse aus dem Mietverhältnis (insbesondere aus Betriebskostenabrechnungen und Kautionsguthaben) mit befreiender Wirkung nach seinem Belieben an jeden der Mieter auszahlen.

§ 25
Tierhaltung

1. Ziervögel, Zierfische und Kleintiere (wie z.B. Goldhamster oder Meerschweinchen), die üblicherweise in Käfigen, geschlossenen Terrarien oder Aquarien gehalten werden, darf der Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters im haushaltsüblichen Umfang halten.
2. Die Haltung eines sonstigen Haustieres, insbesondere einer Katze oder eines Hundes und anderer Tiere, die üblicherweise nicht in Käfigen, geschlossenen Terrarien oder Aquarien gehalten werden, ist nur mit vorheriger Einwilligung des Vermieters zulässig. Eine Einwilligung wird nur für den Einzelfall nach pflichtgemäßem Ermessen erteilt und kann, wenn Unzuträglichkeiten auftreten, insbesondere wenn durch das Tier/die Tiere andere Mieter oder Dritte belästigt oder in ihren Rechten beeinträchtigt werden oder wenn eine Gefährdung oder Verschmutzung der Mietsache eingetreten oder zu befürchten ist, widerrufen werden.
   Die Tierhaltung muss artgerecht und unter Beachtung der einschlägigen Tierschutzgesetze erfolgen. Die Haltung von Hundearten, die gemäß dem Landeshundegesetz bzw. einer Landeshundeverordnung als sog. „gefährliche Hunde“ gelten, ist nicht gestattet.
3. Eine erteilte Zustimmung gilt nur bis zum Tode oder der Abschaffung des Tieres, für das die Zustimmung erteilt wurde. Bei einer Neuanschaffung eines Tieres ist eine erneute Zustimmung des Vermieters erforderlich.
4. Der Mieter haftet auch ohne Verschulden für alle Schäden, die durch das/die Tier(e) verursacht werden. Diese Haftung besteht auch, wenn der Vermieter der Tierhaltung zugestimmt hat.
5. Das Füttern von Tauben oder anderen Tieren von der Mietwohnung aus oder auf dem Grundstück ist unzulässig.

§ 26
Erstbezug

Soweit es sich bei der Wohnung um einen Erstbezug (Neubau oder Sanierung von Wohnung oder Gebäude) handelt, ist der Mieter nicht berechtigt, Schadenersatzansprüche wegen Baufeuchtigkeit, insbesondere wegen erhöhten Heizkostenaufwandes, geltend zu machen.
Dem Mieter ist bekannt, dass bei einem Erstbezug ein erhöhter Lüftungsaufwand besteht, um Feuchtigkeitsschäden an der Wohnung und an seinen eingebrachten Sachen zu vermeiden.

rechtsunwirksames Muster

§ 27
Müllbeseitigung
(Zutreffendes ausfüllen)

Werden Müllbehälter benutzt, sind die Mieter abwechselnd für das Hinausstellen und Hereinholen der Gefäße sowie für die Beseitigung von Verunreinigungen verantwortlich. Der Vermieter ist berechtigt, einen Plan zu erstellen, der die Reihenfolge der Tätigkeiten regelt. Ist ein solcher Plan erstellt, ist er als „Anlage __“ dem Mietvertrag beigefügt.

Sollte der Mieter eine eigene einzelne Mülltonne zur Verfügung haben, so ist er verpflichtet, diese selbst hinauszustellen und hereinzuholen sowie für die Beseitigung von Verunreinigungen zu sorgen.

Bestehen in der Gemeinde Satzungen oder vergleichbare Regelungen, die eine besondere Art und Weise der Müllsammlung vorsehen, insbesondere die **Trennung verschiedener Müllsorten und Müllarten** vorschreiben, ist der Mieter verpflichtet, diese Vorschriften zu beachten und einzuhalten.

Soweit die Kosten für das Hinausstellen und Hereinholen der Müllbehälter gemäß § 4 Ziffer 3 auf den Mieter (anteilig) umgelegt werden, entfällt die Verpflichtung des Mieters zum Hinausstellen und Hereinholen der Müllbehälter.

Der Vermieter ist auch im laufenden Mietverhältnis berechtigt durch schriftliche Erklärung zu bestimmen, dass das Hinausstellen und Hereinholen der Müllbehälter von ihm oder einem Beauftragten ausgeführt und die Kosten gemäß § 4 Ziffer 3 als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden, soweit dies nach billigem Ermessen unter Abwägung der Belange der Gesamtheit der Mieter zweckmäßig erscheint. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig.

§ 28
Hausordnung
(Zutreffendes ausfüllen)

1. Handelt es sich bei dem Mietobjekt um eine Eigentumswohnung, vereinbaren die Mietvertragsparteien hiermit, dass die durch die Wohnungseigentümergemeinschaft beschlossene Hausordnung Bestandteil des Vertrages ist. Der Mieter verpflichtet sich, dass er und seine Familien- bzw. Hausangehörigen, Angestellten, Untermieter, Arbeiter und Handwerker sowie seine Besucher diese Bestimmungen einhalten. Zur Änderung der Hausordnung sind der Vermieter und die Eigentümergemeinschaft berechtigt, soweit dadurch keine zusätzliche Belastung für den Mieter eintritt.
   Derzeit gilt hiernach die als „Anlage __“ dem Vertrag beigefügte Hausordnung der Wohnungseigentümergemeinschaft.
2. Für alle anderen Fälle vereinbaren die Mietvertragsparteien hiermit, dass die nachfolgend niedergelegte Hausordnung Bestandteil des Vertrages ist. Der Mieter verpflichtet sich, dass er und seine Familien- bzw. Hausangehörigen, Angestellten, Untermieter, Arbeiter und Handwerker sowie seine Besucher die Bestimmungen einhalten. Zur Änderung der Hausordnung ist der Vermieter berechtigt, soweit dadurch keine zusätzliche Belastung für den Mieter eintritt. Es gilt hiernach derzeit folgende

Hausordnung:

Gegenseitige Rücksichtnahme erleichtert das Zusammenleben. Jeder Mieter achtet darauf, dass seine Nachbarn nicht gestört werden. Wenn ein Verwalter bestellt ist, ist er Beauftragter des Vermieters. Im Interesse eines guten nachbarschaftlichen Zusammenwohnens sind seine Anordnungen zu beachten.

I. Wohnung

1. Lüftung und Heizung
   Die Wohnung muss ausreichend gelüftet, gereinigt und beheizt werden. Vorhandene Feuerstätten müssen nach den jeweiligen Betriebsanweisungen betrieben werden.
2. Waschen und Trocknen von Wäsche
   Jeder Wohnungsinhaber hat das Recht, die Wascheinrichtungen und Trockenräume gemäß örtlicher Regelung zu benutzen. Die ausgehängte Bedienungsanweisung und die Benutzungsordnung sind zu beachten. Die Waschräume sind stets abzuschließen. Wäsche darf nur in den Trockenräumen bzw. auf den evtl. vorhandenen Trockenplätzen getrocknet werden. Auf Balkonen darf Wäsche nur bis zur Brüstungshöhe aufgehängt werden. Wäschetrockengestelle am Fenster sind nicht gestattet. Die Wasch- und Trockenräume einschließlich ihrer Zugänge und die Maschinen müssen nach der Benutzung gesäubert werden. Jeder soll diese Räume so übergeben, wie er sie vorfinden möchte.
3. Sanitäre Anlagen
   Wasser darf nur zum Hausgebrauch und nicht zu gewerblichen Zwecken entnommen werden. Haus- und Küchenabfälle, Zellstoffbinden, Tampons, Windeln usw. gehören weder in Toiletten noch in Ausgussbecken, damit sie keine Abflussleitungen verstopfen. Wasch- und Ausgussbecken, Badewannen und Toiletten dürfen nicht mit ätzenden oder schleifenden Putzmitteln, die die Glasur angreifen, gereinigt werden. Für medizinische Bäder dürfen Badeeinrichtungen nicht verwendet werden, wenn deren Beschädigung zu befürchten ist.
4. Verhalten bei Frost
   Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, müssen alle geeigneten Maßnahmen getroffen werden, um ein Einfrieren der sanitären Anlagen und der Heizkörper zu vermeiden. Die Wohnungsfenster dürfen an Frosttagen nur kurzzeitig geöffnet werden.
5. Pflege beweglicher Teile
   Sämtliche beweglichen Teile (z.B. Scharniere) von Fenstern, Fensterklappen und Türen oder anderen Gegenständen sollen in regelmäßigen Abständen leicht geölt werden, damit sie sich nicht durch Rost oder Oxidation festsetzen. Beim

rechtsunwirksames Muster

Innenanstrich von Türen und Fenstern muss darauf geachtet werden, dass Scharniere und Schlösser nicht durch Farbe verkleben.

6. Brennmaterial

Nicht zulässig ist es, Brennmaterial jeglicher Art in der Wohnung zu lagern. Für die Vorratshaltung müssen gesetzliche Vorschriften beachtet werden.

7. Balkone und Loggien

Balkone und Loggien ohne einen unmittelbaren Ausfluss in ein Entwässerungsrohr dürfen nur feucht aufgewischt und nicht gespült werden. Beim Gießen der Bepflanzungen muss darauf geachtet werden, dass niemand durch herabtropfendes Wasser belästigt wird und Brüstungen, Wände und unter der Wohnung liegende Anlagen nicht verunreinigt oder beschädigt werden. Abflüsse in Entwässerungsrohre müssen regelmäßig gereinigt werden, damit sie nicht verstopfen. Etwaige entstandene Verstopfungen müssen dem Vermieter sofort angezeigt werden.

II. Haus-, Hof- und Gartenanlagen

1. Treppenhaus-, Boden- und Kellerreinigung

Verschmutzungen des Hauses und seiner Zugänge durch Lieferungen oder Transporte hat der Empfänger unverzüglich zu beseitigen.

2. Müllraum bzw. Müllboxen

Die Müllkeller bzw. -boxen müssen stets sauber gehalten werden. Vorbeigefallener Müll muss unverzüglich in die Gefäße geworfen werden. Sperrgut und Gerümpel sind nur an den dafür vorgesehenen Abholtagen an die Straße zu stellen. Die Hausbewohner sind verpflichtet, Küchenabfälle regelmäßig nach Maßgabe der öffentlich-rechtlichen Vorschriften wegzuschaffen. In der Zwischenzeit sind die Abfälle in geschlossenen Behältern aufzubewahren. Besondere Aufmerksamkeit in Bezug auf Reinigung und Sauberkeit gilt den Mülltonnen. Glühende Asche gehört nicht in die Mülltonne. Die Mülltonnen sind nicht für Abfälle oder übelriechende Stoffe da, die einen Brutherd für Ungeziefer abgeben. Der Mülltonnenraum bzw. der Mülltonnenabstellplatz ist stets sauber zu halten.

3. Aufzuganlagen

Möbel und andere größere bzw. schwere Gegenstände dürfen nicht im Aufzug transportiert werden.

4. Hof- und Gartenanlagen

Alle Hausbewohner sollen zur Erhaltung eines sauberen und gepflegten Gesamtbildes der Wohnanlage beitragen. Nicht zulässig ist es, in den Anlagen Abfälle fortzuwerfen.

Die Spielplätze stehen den Kindern täglich von 8.00 Uhr bis zum Dunkelwerden, längstens jedoch bis 19.00 Uhr zur Verfügung, es sei denn, dass eine andere Zeit kenntlich gemacht ist. Benutzung von Spielgeräten geschieht auf eigene Gefahr. Die eigentlichen Gartenanlagen sind kein Kinderspielplatz. Eltern müssen ihre Kinder zur Schonung und Sauberhaltung dieser Anlagen und zur Einhaltung dieser Bestimmungen anhalten. Im Rahmen ihrer Aufsichtspflicht sind die Eltern für durch ihre Kinder verursachte Beschädigungen verantwortlich.

5. Fahrzeughaltung

Das Abstellen von Fahrzeugen auf Gehwegen und Grünflächen ist nicht erlaubt. Fahrzeuge dürfen innerhalb der Wohnanlage nicht gewaschen werden. Ölwechsel und Reparaturen sind auf dem Grundstück und auch in einer vorhandenen Tiefgarage oder Einzelgarage nicht gestattet. Fahrräder müssen in dem zur Wohnung gehörenden Kellerraum oder dem dafür bestimmten Aufbewahrungsraum unter Verschluss abgestellt werden. Motorräder (Mofas) und Krafträder aller Art dürfen im Hinblick auf die gesetzlichen Bestimmungen über die Aufbewahrung brennbarer Flüssigkeiten nicht in den Keller- und Vorratsräumen abgestellt werden.

III. Schäden und deren Verhütung

1. Abwesenheit einer Mietpartei

Es wird dringend empfohlen, bei längerer Abwesenheit die Wohnungs-, Keller- und Bodenschlüssel bei einer Vertrauensperson des Mieters – ggf. im versiegelten Umschlag – zu hinterlegen und den Vermieter zu benachrichtigen, wo sich die Schlüssel befinden. Falls die Schlüssel nicht zur Verfügung stehen, ist der Vermieter berechtigt, zur Abwendung von Gefahren Wohnungs-, Keller- oder Bodenräume aufbrechen zu lassen. Alle Kosten, die hierdurch entstehen, gehen zu Lasten des betreffenden Mieters.

2. Lagerung von Gegenständen in Abstellräumen

Gegenstände im Keller sind so zu lagern, dass sie nicht durch Wassereinbrüche beschädigt werden können. Grundsätzlich sollen weder im Keller noch auf einem Abstellboden wertvolle Gegenstände abgestellt werden. Der Vermieter haftet in keinem Fall für Diebstahl oder Beschädigung am Eigentum des Mieters in den Abstellräumen. Die Schutzgitter vor den Kellerfenstern müssen immer geschlossen gehalten werden, damit Mäuse und Ratten nicht in den Keller gelangen können.

3. Brandgefahr

Es ist verboten, im Keller oder auf dem Dachboden offenes Licht zu verwenden. Leicht entzündbare und feuergefährliche Stoffe, z.B. Benzin, dürfen weder im Keller noch auf dem Dachboden gelagert werden.

4. Beleuchtung

Falls die Treppenhausbeleuchtung ausfällt, muss dies dem Vermieter oder seinem Beauftragten unverzüglich gemeldet werden.

5. Verkehrssicherheit

Das Abstellen von Gegenständen, z.B. Fahrrädern, Kinderwagen, Stiefeln usw. in Treppenhäusern, Vorkellern, Kellergängen, Torwegen usw. ist wegen der damit verbundenen Unfallgefahr und Behinderung im Fall von Bränden nicht gestattet. Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieses Hinweises auftreten, haftet der Mieter.

IV. Rücksichtnahme auf die Hausgemeinschaft

1. Schutz vor Lärm

Maßgebend sind die in der Gemeinde geltenden Anordnungen zur Verhinderung gesundheitsgefährdenden Lärms in der jeweiligen Fassung. Danach ist in der Regel untersagt, andere mehr als nach den Umständen vermeidbar durch

rechtsanwaltskanzlei muster

Geräusche zu beeinträchtigen, Fernseh- und Tonübertragungsgeräte in solcher Lautstärke zu benutzen, dass sie für unbeteiligte Personen störend hörbar sind. Das gleiche gilt für Musikinstrumente in der Zeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr.

Darüber hinaus ist an Sonn- und Feiertagen auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner besondere Rücksicht zu nehmen, ebenso, wenn sich Kranke im Haus befinden.

Das Spielen der Kinder im Treppenhaus, im Keller und in der Tiefgarage ist untersagt.

2. Teppichklopfen

Das Ausstauben von Teppichen, Läufern, Decken, Staubtüchern und anderen Gegenständen im Hausflur, vom Balkon oder zum Fenster hinaus ist untersagt. Das Ausklopfen von Teppichen, Decken usw. ist nur werktags von 8.00 Uhr bis 10.00 Uhr, freitags außerdem von 16.00 Uhr bis 19.00 Uhr an etwa vorhandenen und dafür durch besondere Anordnung vorgesehenen Plätzen gestattet.

3. Schließen von Türen und Fenstern

Keller- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten, es darf nur kurzzeitig gelüftet werden. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu schließen und zu verriegeln.

4. Allgemeines Rauchverbot

In Treppenhäusern, Allgemeinfluren, Kellerräumen, Kellerfluren, Wasch-, Trocken- und Dachbodenräumen darf nicht geraucht werden. Dies gilt auch für allgemeine Hof- und Gartenflächen.

§ 29
Sonstige Vereinbarungen

(Zutreffendes ausfüllen/ankreuzen)

1. Zu diesem Vertrag gehören folgende Anlagen:

2. Der Mieter ist damit einverstanden, dass Ablese- und Verbrauchswerte, die Dritte erfassen, etwa bei Direktablesung von Frischwasser oder Energie (bspw. Öl und Gas), dem Vermieter zur Verfügung gestellt werden und/oder der Vermieter diese Werte unmittelbar bei Dritten abfragen darf.

3. Im Übrigen treffen die Parteien folgende Vereinbarungen:

4. Angaben in zugänglich gemachten oder ausgehändigten Energieausweisen nach der Energieeinsparverordnung werden weder Bestandteil dieses Vertrages noch werden sie vom Vermieter als Eigenschaften der Mietsache zugesichert.

§ 30
Änderungen und Ergänzungen

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrages können schriftlich oder mündlich vereinbart werden. **Besteht für die Gültigkeit des Vertrags oder besonderer Regelungen des Vertrags ein Schriftformerfordernis (so beim Zeitmietvertrag oder bei einem zeitlichen Verzicht auf das Kündigungsrecht), verpflichten sich beide Vertragspartner, daran mitzuwirken, dass Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags schriftlich erfolgen.**

rechtsunwirksames Muster

§ 31
Wirksamkeit der Vertragsbedingungen

Durch etwaige Ungültigkeit einer Bestimmung oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Falls eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen sollte, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung.

_____, den _____
Ort Datum

Dieser Vertrag ist doppelt und gleichlautend ausgefertigt, selbst gelesen, überall genehmigt und eigenhändig unterschrieben. Jede Partei erhält eine Ausfertigung (bei Ehegatten oder sonstige Personenmehrheiten ist ein Exemplar ausreichend).

Unterschrift des/der Vermieter/s:

_____
Vermieter 1

_____
Vermieter 2

Unterschrift des/der Mieter/s:

_____
Mieter 1

_____
Mieter 2

rechtsunwirksames Muster

rechtsunwirksames Muster

Anhang
(Gesetzestexte, Bürgerliches Gesetzbuch BGB, Stand 29. März 2026)

§ 542 Ende des Mietverhältnisses

(1) Ist die Mietzeit nicht bestimmt, so kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften kündigen.
(2) Ein Mietverhältnis, das auf bestimmte Zeit eingegangen ist, endet mit dem Ablauf dieser Zeit, sofern es nicht
1. in den gesetzlich zugelassenen Fällen außerordentlich gekündigt oder
2. verlängert wird.

§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1) Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
(2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
1. dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird,
2. der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder
3. der Mieter
   a) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder
   b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Im Falle des Satzes 1 Nr. 3 ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird. Sie wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.
(3) Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. Dies gilt nicht, wenn
1. eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht,
2. die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder
3. der Mieter mit der Entrichtung der Miete im Sinne des Absatzes 2 Nr. 3 in Verzug ist.

(4) Auf das dem Mieter nach Absatz 2 Nr. 1 zustehende Kündigungsrecht sind die §§ 536b und 536d entsprechend anzuwenden. Ist streitig, ob der Vermieter den Gebrauch der Mietsache rechtzeitig gewährt oder die Abhilfe vor Ablauf der hierzu bestimmten Frist bewirkt hat, so trifft ihn die Beweislast.

§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters

(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.
(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn
1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,
2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt, oder
3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde; die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht; der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, dass er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung Wohnungseigentum veräußern will.

(3) Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind.
(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 573c Fristen der ordentlichen Kündigung

(1) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.
(2) Bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet worden ist, kann eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden.
(3) Bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 ist die Kündigung spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig.
(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 575 Zeitmietvertrag

(1) Ein Mietverhältnis kann auf bestimmte Zeit eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit
1. die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will,
2. in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder
3. die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will

und er dem Mieter den Grund der Befristung bei Vertragsschluss schriftlich mitteilt. Anderenfalls gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
(2) 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.
(3) Tritt der Grund der Befristung erst später ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Entfällt der Grund, so kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen. Die Beweislast für den Eintritt des Befristungsgrundes und die Dauer der Verzögerung trifft den Vermieter.
(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

rechtsanwaltsmuster

rechtsunwirksames Muster

Stand: Mai 2026

Alle Rechte bei Aachener Haus & Grundbesitzer-Verein e.V.
Boxgraben 36a, 52064 Aachen, tel.: 0241 – 47 47 610
www.HausundGrund-Aachen.de | Kontakt@HausundGrund-Aachen.de
Haftung des Herausgebers für Sach- und Vermögensschäden nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.
Nachdruck, Vervielfältigung oder Kopie, auch auszugsweise, ist nicht gestattet.

Objekt:

Code:

F.Ver: 260427

Form: 1

Mietvertrag | 06/2026
4 280000 696144

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Aachen

An den
Aachener Haus & Grundbesitzer-
Verein e.V.
Boxgraben 36 a

52064 Aachen

Im Falle von weiteren Fragen und Auskünften wenden Sie sich bitte an:

Aachener Haus & Grundbesitzer Verein e.V.

Boxgraben 36a, 52064 Aachen
Telefon: 0241 – 47 47 610
Telefax: 0241 – 47 47 640
E-Mail: Kontakt@HausundGrund-Aachen.de
Internet: www.HausundGrund-Aachen.de

Datenerhebung zum Mietspiegel der Stadt Aachen
- Mietpreisumfrage -

Zum Zwecke der Aktualisierung der Mietspiegel in der Stadt und der Region Aachen ist die Erfassung der Wohnungsmieten erforderlich.

Teilen Sie uns bitte jede Mietänderung mit, die Sie durch Neuvermietung, Mieterhöhung oder Staffelmietvereinbarung in den vergangenen 4 Jahren vorgenommen haben.

Bitte füllen Sie den Umfragebogen vollständig aus, da nur vollständige Datensätze in den Mietspiegel einfließen können.

Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich und anonym behandelt!

- ⇨ Unterschrift und Namensangabe sind nicht erforderlich.
- ⇨ Straße und Hausnummer sind unbedingt zwecks Zuordnung der Wohnlage zu benennen.

1.	Ort in dem das Objekt gelegen ist:	
2.	Straße und Hausnummer des Objektes:	
3.	Größe der Wohnung ca.	_____
4.	Die Wohnung ist vollständig/teilweise möbliert (auch Pantry-Küche).	Ja ☐ Nein ☐
5.	**Ursprüngliches** Baujahr des Hauses: Zusätzlich: Es wurde eine Modernisierung durchgeführt im Jahr: (Erneuerung Badausstattung oder isolierverglaste Fenster oder vergleichbare Maßnahmen.) oder Es wurde eine Sanierung durchgeführt im Jahr: (Erneuerung der Installationen und Erstellung von zeitgemäßen Grundrissen und Verbesserung der Holzdecken und des Schallschutzes und energetische Maßnahmen, z.B. isolierverglaste Fenster und Fassadendämmung (letzteres nur bei nicht denkmalgeschützten Fassaden).)	_____ _____ _____
6.	Ausstattung der Wohnung (bitte ankreuzen) - nur WC (ohne Bad/Dusche/Heizung) - mit Bad/Dusche oder Heizung - mit Bad/Dusche und Heizung	☐ ☐ ☐
7.	Angaben zur Miete: - Nettomiete (ohne Betriebs- und Heizkosten) ca. - Betriebskosten ca. - Heizkosten (falls diese an den Eigentümer gezahlt werden) ca.	 _____ € _____ € _____ €
8.	Gesamtmiete = Nettomiete zzgl. Betriebs- und Heizkosten ohne Garage oder Stellplatzmiete	0,00 €
9.	Diese Miete wird gezahlt seit: Monat /Jahr	____ _____

Vielen Dank für Ihre freundliche Mithilfe!

Mietspiegel 01/2023

rechtsunwirksames Muster

Auch dienen die Daten allein dem Aachener Haus & Grundbesitzerverein als Grundlage für die anstehenden Mietspiegelverhandlungen, eine weitergehende Nutzung ist ausgeschlossen.

Bitte beachten Sie, dass wir nur mit dieser Ihrer Unterstützung in den Verhandlungen zum neuen Mietspiegel in Ihrem Interesse argumentieren können.

Für Fragen zur Datenerhebung stehen wir Ihnen über unsere Geschäftsstelle jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir danken Ihnen für Ihre Unterstützung.
Aachener Haus & Grundbesitzerverein e.V.

☐ Vielen Dank, ich möchte an der Datenerhebung nicht teilnehmen !

Im Falle von weiteren Fragen und Auskünften wenden Sie sich bitte an den:

Aachener Haus & Grundbesitzer-Verein e.V.
Boxgraben 36a, 52064 Aachen
Postfach 100 204, 52002 Aachen
Telefon: **0241 – 47 47 610**
Telefax: **0241 – 47 47 640**
E-Mail: **kontakt@hausundgrund-aachen.de**

rechtsunwirksames Muster

1 Freischaltcode eingeben

Speichern Sie das ausgefüllte Formular zur Sicherheit erneut auf Ihrem Rechner.

Geben Sie Ihren Freischaltcode ein und klicken Sie auf die Schaltfläche „Formularprüfung“, um die Vollständigkeit der Eingaben und die technischen Voraussetzungen zu prüfen. Der Freischaltcode wird nicht entwertet.
Das Ergebnis wird im Adobe Acrobat Reader in einer neuen Registerkarte (Tab-Reiter) angezeigt. Klicken Sie wieder auf das Register mit Ihrem Muster-Mietvertrag. Schließen Sie nicht den Adobe Reader, dadurch werden alle Register – auch Ihr Mietvertrag – geschlossen.

Freischaltcode eingeben:
(Gültigkeit wird geprüft)

Formularprüfung: **Formular prüfen**

2 Formularstand aktualisieren

Wenn Sie einen gespeicherten, bereits ausgefüllten Muster-Mietvertrag im Entwurfs-Modus (mit Wasserzeichen) wieder verwenden, können Sie den Formularstand aktualisieren, indem Sie die Schaltfläche „Download aktuelles Formular“ anklicken.

Es wird ein aktuelles Musterformular heruntergeladen und Ihre Eingaben werden automatisch übernommen. Speichern Sie die aktualisierte Version vor der Freischaltung als neue Muster-Vorlage, um Ihr älteres Formular zu ersetzen.

Formularstand aktualisieren: **Download aktuelles Formular**

3 Formular freischalten

Zur Freischaltung in einen rechtsgültigen Mietvertrag klicken Sie auf die Schaltfläche „Abschluss Formularbearbeitung“.

Mietvertrags-Formular erzeugen: **Abschluss Formularbearbeitung**