



# Haus & Grund<sup>®</sup>

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Aachen

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

**Muster-Formular**

## **Mietvertrag für Garagen und Stellplätze**

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, Unterschriftfunktion, 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

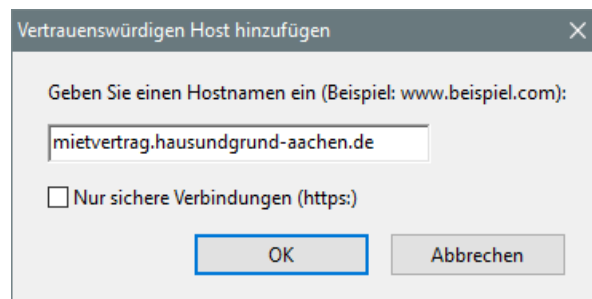
Die Bearbeitung und Freischaltung des vorliegenden Mietvertrags setzt zwingend die Verwendung der Software „Adobe Acrobat Reader“ unter Windows voraus. Alternative Software zur PDF-Anzeige ist nicht zur Bearbeitung und Freischaltung geeignet !

### Bitte ändern bzw. kontrollieren Sie die Hostadresse:

**Sicherheitseinstellungen - dieser Schritt ist auf jedem PC einmalig durchzuführen:**

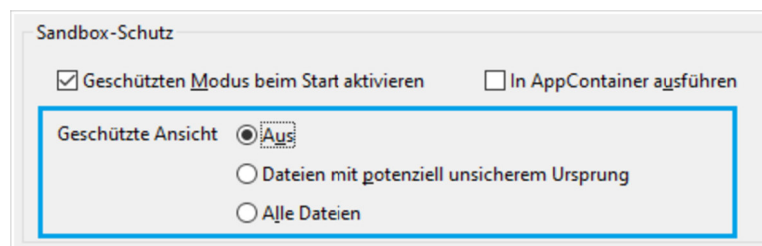
**Um den Formularserver nutzen zu können, muss die Verbindung als „vertrauenswürdig“ erlaubt werden:**

- 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.



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

## Mietvertrag für Garagen und Stellplätze

Vertrag Nr. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Mieter

\_\_\_\_\_  
Straße und Hausnummer des Mietobjekts

\_\_\_\_\_  
Ort des Mietobjekts

\_\_\_\_\_  
Garage(n)/Stellplatz/Stellplätze Nr.

bundesweit gültig | aktuellste BGH-Rechtsprechung

Alle Rechte bei:



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
**RHEINLANDWESTFALEN**  
Verlag und Service GmbH

© Haus & Grund **RHEINLANDWESTFALEN** Verlag und Service GmbH  
Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf  
[www.verlag-hausundgrund.de](http://www.verlag-hausundgrund.de)

## Inhaltsverzeichnis:

§ 1 Mietgegenstand .....	3
§ 2 Mietzeit .....	3
§ 3 Miete und Nebenkosten .....	4
§ 4 Sicherheitsleistung .....	4
§ 5 Benutzung der Mietsache .....	4
§ 6 Reinigung, Winterdienst .....	5
§ 7 Instandhaltung - Kleinreparaturen .....	5
§ 8 Untervermietung .....	5
§ 9 Beendigung der Mietzeit .....	5
§ 10 Weitere Verträge .....	6
§ 11 Haftung des Vermieters wegen eines Mangels .....	6
§ 12 Schriftform .....	6
§ 13 Sonstige Vereinbarungen .....	6
§ 14 Salvatorische Klausel .....	6

# Mietvertrag für Garagen und Stellplätze

Zwischen

\_\_\_\_\_ wohnhaft \_\_\_\_\_ als Vermieter/in

Steuer-Nr.: \_\_\_\_\_

vertreten durch: \_\_\_\_\_

und

\_\_\_\_\_ wohnhaft \_\_\_\_\_ als Mieter/in

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## § 1 Mietgegenstand

Auf dem Grundstück

\_\_\_\_\_ werden zur Benutzung als Kraftfahrzeug - Abstellfläche vermietet:

\_\_\_\_\_ **Garage(n), Nr.:** \_\_\_\_\_ **Stellplatz/Stellplätze, Nr.:** \_\_\_\_\_

zum Abstellen von

\_\_\_\_\_ **PKW**, amtl. Kennzeichen: \_\_\_\_\_ **LKW**, amtl. Kennzeichen: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **Motorrad/Motorräder**, amtl. Kennzeichen: \_\_\_\_\_

Der Stellplatz ist  überdacht  nicht überdacht  Tiefgaragen-Stellplatz

Dem/Den Mieter/n wurde(n) \_\_\_\_\_ Garagenschlüssel ausgehändigt.

## § 2 Mietzeit

(Zutreffendes ankreuzen und ausfüllen)

Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Parteien mit der gesetzlichen Kündigungsfrist gem. § 580a Abs. 1 Ziff. 3 BGB ohne Angabe von Gründen spätestens am dritten Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es auf den Tag des Zugangs der Kündigungserklärung, nicht auf den Tag der Absendung an.

oder

Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und kann mit einer Frist von \_\_\_\_\_ Monaten jeweils zum Ablauf eines Monats gekündigt werden.

oder

Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und endet am \_\_\_\_\_ ohne dass es einer ausdrücklichen Kündigungserklärung bedarf.

**§ 3 Miete und Nebenkosten**  
(Zutreffendes ankreuzen und ausfüllen)

1. Die Grund-/Netto-Miete beträgt monatlich \_\_\_\_\_ €
- a)  abzurechnende Vorauszahlung auf die Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung \_\_\_\_\_ €
- oder**
- b)  Die Nebenkosten werden monatlich pauschal mit abgegolten; eine Abrechnung erfolgt nicht. Die Pauschale kann jährlich an die tatsächlich anfallenden Kosten angepasst werden. \_\_\_\_\_ €
- c)  Neben der Miete sind monatlich zu entrichten für \_\_\_\_\_ €
- d)  jeweils gesetzliche Mehrwertsteuer (z.Zt. \_\_\_\_\_ %)\* \_\_\_\_\_ €
- Gesamtmiete** \_\_\_\_\_ €

2. Soweit der Vermieter zur Mehrwertsteuer optiert hat oder die Garage/der Stellplatz an einen Mieter vermietet hat, der nicht gleichzeitig Mieter einer Wohnung beim gleichen Vermieter ist, ist der Mieter verpflichtet, auf die Miete die Mehrwertsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe zu zahlen.\*
3. Die Gesamtmiete ist monatlich im Voraus, spätestens zum dritten Werktag des Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Eingang beim Vermieter entscheidend. Bei unbarer Zahlung genügt der Mieter seiner Verpflichtung zur rechtzeitigen Zahlung, wenn er nach normalem Verlauf mit rechtzeitiger Gutschrift auf dem vom Vermieter bestimmten Konto rechnen konnte.
4. Die Gesamtmiete ist monatlich auf das Konto IBAN-Nr. \_\_\_\_\_ bei der \_\_\_\_\_ BIC: \_\_\_\_\_ zu zahlen.
5. Werden Vorauszahlungen auf die Betriebskosten erhoben, erfolgt die Abrechnung jährlich. Der Vermieter ist berechtigt, bei Veränderungen der Betriebskosten die Vorauszahlungen entsprechend anzupassen. Die Anpassung erfolgt in Textform und wirkt zum Beginn des auf die Anpassung folgenden übernächsten Monats.

**§ 4 Sicherheitsleistung**

Der Mieter verpflichtet sich, wegen sämtlicher Forderungen des Vermieters eine Sicherheitsleistung durch Zahlung einer unverzinslichen Barkaution in Höhe von \_\_\_\_\_ EURO spätestens mit Übergabe des Mietgegenstandes zu erbringen.

**§ 5 Benutzung der Mietsache**

1. Der Mieter darf die Mietsache nur zu dem vertraglich vereinbarten Zweck nutzen. Bauliche Veränderungen, sowie die Benutzung der Mietsache als Werkstatt, Bastel- und Hobbyraum, sowie als Lagerraum oder vergleichbare Nutzungen sind nicht gestattet. Das Aufladen von Batterien ist in Garagen bzw. anderen geschlossenen Stellflächen nicht gestattet. Einschlägige öffentlich-rechtliche Vorschriften sind zu beachten. Jede Änderung der Nutzungsart bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
2. Im gesamten Garagen-, Stellplatz- und Einfahrtsbereich darf nur im Schritt-Tempo gefahren werden. Auf dem Garagen-, Stellplatz-, Tiefgaragengelände gilt die Straßenverkehrsordnung sinngemäß. Um Gefährdungen durch Abgase zu vermeiden, darf der Motor eines Fahrzeuges nur zu Fahrzwecken laufen.

\* Nach § 4 Nr. 12a Satz 2 UStG ist „die Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen“ nicht von der Umsatzsteuer befreit. Garagen und Stellplätze unterliegen somit der Umsatzsteuer. Eine Befreiung ist nur möglich, wenn die Garage/der Stellplatz zusammen mit einer Wohnung vermietet wird oder für den Vermieter die Voraussetzungen des § 19, Abs. 1 UStG („Kleinunternehmerregelung“) gegeben sind.

3. Im Einfahrtsbereich zu den Garagen bzw. Stellplätzen und Tiefgaragen stehende Kraftfahrzeuge werden ohne vorherige Abmahnung auf Kosten des Halters des betreffenden Fahrzeugs abgeschleppt, wenn der Einfahrtsbereich behindert wird. Das Abstellen und Parken des eigenen oder fremder Kraftfahrzeug(e) vor der angemieteten Garage ist nicht gestattet.
4. Waschen und Reparieren von Kraftfahrzeugen ist weder in der Garage noch auf dem Stellplatz/Tiefgaragenstellplatz noch auf dem gesamten Garagen- und Stellplatzgelände bzw. in der Tiefgarage gestattet.
5. Die Lagerung von Kraftstoffen, Öl und anderen brennbaren Flüssigkeiten in der Garage oder auf dem Stellplatz/Tiefgaragenstellplatz ist ausdrücklich verboten.
6. Der Mieter hat regelmäßig zu prüfen, ob Betriebsmittel, wie Öl, Benzin, Diesel, Brems- oder andere Flüssigkeiten aus seinem Fahrzeug austreten und die Stellfläche verunreinigen. Solche Verunreinigungen sind umgehend fachgerecht zu beseitigen. Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch solche Verunreinigungen entstehen.
7. Rauchen und das Verwenden von offenem Feuer in der Nähe abgestellter Fahrzeuge ist verboten.
8. Das Abstellen von nicht zum Straßenverkehr zugelassenen Fahrzeugen ist nicht zulässig. Im Falle der Zuwiderhandlung ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen. Ausnahmen sind schriftlich zu vereinbaren.
9. Die polizeilichen und ordnungsbehördlichen Bestimmungen für die Benutzung von Garagen und Kfz- Stellplätzen sind vom Mieter zu beachten. Der Mieter hat sein Verhalten so einzurichten, dass keine anderen Mieter oder dritte Personen beeinträchtigt werden. Der Vermieter ist berechtigt, entsprechende Anordnungen zu treffen, wenn die Aufrechterhaltung von Ordnung und Ruhe auf dem Garagen-/Stellplatzgelände und in der Tiefgarage Abänderungen der Garagenordnung zwingend erforderlich machen. Gehört der vermietete Stellplatz zum Gemeinschafts- oder Sondereigentum nach WEG, gilt die Gemeinschaftsordnung der Eigentümergemeinschaft in der jeweils gültigen Fassung rechtsverbindlich für den Mieter.

#### **§ 6 Reinigung, Winterdienst**

1. Der Mieter hat die Stellfläche sauber zu halten. Dazu gehört insbesondere auch das Entfernen von Laub und Unkraut.
2. Sofern Reinigung und Winterdienst der Zufahrt nicht durch den Vermieter erfolgen und über die Betriebskosten abgerechnet werden, verpflichtet sich der Mieter, Reinigung und Winterdienst der Zufahrt zu übernehmen. Sofern an die Zufahrt mehrere Stellflächen angeschlossen sind, erfolgt die Reinigung und der Winterdienst im Wechsel mit den anderen Inhabern der Stellflächen. Die für Reinigung und Winterdienst erforderlichen Hilfsmittel hat der Mieter auf eigene Kosten anzuschaffen.
3. Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, Reinigung und/oder Winterdienst zentral ausführen zu lassen und als Betriebskosten auf den Mieter umzulegen. Die Umstellung hat schriftlich zu erfolgen und wirkt zum Beginn des auf die Anpassung folgenden übernächsten Monats.

#### **§ 7 Instandhaltung – Kleinreparaturen**

1. In und an der Mietsache auftretende Schäden hat der Mieter unverzüglich anzuzeigen.
2. Der Mieter trägt außerdem die Kosten kleinerer Instandsetzungsarbeiten (Reparaturen) an denjenigen Gegenständen, die dem direkten und häufigen Zugriff unterliegen, wie den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heizeinrichtungen, den Fenster-, Tür- und Torverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden; ferner auch von Rollläden. Je Einzelfall darf der Betrag von zurzeit 50,- EURO nicht überschritten werden; pro Jahr sind die gesamten Kosten auf zurzeit 6 % der Jahresmiete (Grundmiete/Nettomiete ohne Nebenkosten) beschränkt. Sofern der Mieter die Arbeiten selbst auf eigene Kosten durchführen lässt, findet ein Kostenersatz durch den Vermieter nicht statt.

#### **§ 8 Untervermietung**

Die Untervermietung oder die anderweitige Überlassung der Mietsache an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.

#### **§ 9 Beendigung der Mietzeit**

1. Der Mieter hat die Mietsache bei Beendigung der Mietzeit in vertragsgemäßem Zustand, geräumt und besenrein gereinigt mit sämtlichen auch vom Mieter beschafften Schlüsseln an den Vermieter zurückzugeben.
2. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit seinen Gebrauch der Mietsache fort, so verlängert sich das Mietverhältnis nicht stillschweigend auf unbestimmte Zeit. § 545 BGB wird ausdrücklich ausgeschlossen.

## § 10 Weitere Verträge

Dieser Vertrag ist in seinem Bestand unabhängig von weiteren Verträgen, die die Vertragsparteien bisher geschlossen haben oder in Zukunft schließen werden. Insbesondere kann dieser Vertrag gekündigt werden, auch wenn zwischen den Vertragspartnern ein Wohnraummietvertrag vor oder während der Laufzeit geschlossen wurde bzw. besteht.

## § 11 Haftung des Vermieters wegen eines Mangels

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 er mit der Mängelbeseitigung in Verzug war, haftet er nur, wenn ihm oder seinen Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann.
2. Der in Absatz 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. Er greift ferner nicht ein bei Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit des Mieters, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters beruhen.
3. Angaben in zugänglich gemachten oder ausgehändigten Energieausweisen nach der Energieeinsparverordnung werden weder Bestandteil dieses Vertrages noch vom Vermieter zugesichert.

## § 12 Schriftform

Nachträgliche Änderungen oder Ergänzungen des Mietvertrages können schriftlich oder mündlich vereinbart werden. Besteht für die Gültigkeit des Vertrages oder besonderer Regelungen des Vertrages ein Schriftformerfordernis, verpflichten sich beide Vertragspartner, daran mitzuwirken, dass Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages schriftlich erfolgen unter Einhaltung der jeweils erforderlichen Schriftform. Beide Vertragspartner werden sich auf einen Mangel der Schriftform nicht berufen, sondern an der Haltung der Schriftform mitwirken.

## § 13 Sonstige Vereinbarungen

## § 14 Salvatorische Klausel

Durch etwaige Ungültigkeit einer Bestimmung, des Teils einer Bestimmung oder mehrerer Bestimmungen des Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Falls eine Bestimmung dieses Vertrages gegen eine zwingende gesetzliche Vorschrift verstoßen sollte oder durch eine Änderung der gesetzlichen Vorschriften in Zukunft verstoßen wird, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung. Vor Abschluss des Mietvertrages hat eine Besichtigung des Mietobjekts durch den Mieter stattgefunden.

---

Ort, Datum

---

Unterschrift(en) aller Vermieter

---

Unterschrift(en) aller Mieter

rechtsunwirksames  
Muster



# 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:**

## 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:**

## 3 Formular freischalten

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

### **Mietvertrags-Formular erzeugen:**