

Wohnraummietvertrag
- Mietwohnung / Eigentumswohnung -

Zwischen

Name: _____

vertreten durch: _____

Adresse: _____

Tel: _____

- Vermieter* -

und

Name: _____

sowie: _____

Adresse: _____

Tel: _____

- Mieter* -

wird folgender Mietvertrag über Wohnraum geschlossen:

(Zutreffendes bitte ausfüllen/ankreuzen –von der gesetzlichen Grundkonzeption abweichende Passagen werden nur dann Vertragsbestandteil, wenn sie ausgefüllt/angekreuzt sind.)

§ 1 Mietobjekt

1.

Vermietet wird in dem Hausgrundstück [künftig: Wirtschaftseinheit] die Wohnung [künftig: Mietobjekt]

(Gemeinde mit PLZ und ggf. Ortsteil; Straße, Haus-Nr.; Geschoss; links/rechts/Mitte)

mit einer Wohn-/Nutzfläche von ca. ____ qm,

bestehend aus:

____ Zimmer ____ Küche ____ Diele/Flur ____ Balkon

____ Bad ____ WC ____ Keller ____ Speicher

____ Garten/Gartenanteil ____ Terrasse _____

_____ Garage _____ Vorplatz/Stellplatz/Carport

Zum Mietobjekt gehört ferner: _____

Der Mieter ist berechtigt, unter Beachtung der jeweils geltenden Haus-/Nutzungsordnung Gemeinschaftsräume und -einrichtungen, soweit diese vorhanden sind, mitzubেনutzen, z.B. Hofplatz, Liegewiese, Abstellraum, Waschküche, Trockenplatz, Kinderspielplatz.

- Bei dem Mietobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung.

2.

Dem Mieter werden von dem Vermieter für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:

_____ Haustür _____ Wohnung _____ Zimmer
_____ Briefkasten _____ Hof-/Gartentor _____

3.

Der Vermieter erklärt, dass es sich bei dem Mietobjekt um

- nicht preisgebundenen Wohnraum handelt.
 um eine öffentliche geförderte Wohnung (Sozialwohnung) oder sonst wie preisgebundene Wohnung handelt.

§ 2 Miete und Betriebskosten

1.

Die monatliche Grundmiete beträgt EUR _____

Neben der Grundmiete trägt der Mieter die Betriebskosten i.S.d. Betriebskostenverordnung (BetrKV), soweit er nicht gemäß nachfolgender Nr. 4 unmittelbar mit den Versorgungsunternehmen entsprechende Verträge abzuschließen hat.

(BetrKV s. *Anlage 1*)

Auf diese Betriebskosten ist eine monatliche Vorauszahlung zu leisten von
EUR _____

Miete für Garage, Stellplatz, Carport EUR _____

Sonstige Vergütung: _____ EUR _____

Insgesamt sind vom Mieter zu zahlen: EUR _____

2.

Als ebenfalls umlagefähig werden gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV zudem folgende Betriebskosten vereinbart:

Entstehen öffentliche Abgaben oder Betriebskosten nach Abschluss des Mietvertrages neu oder erhöhen sich die Betriebskosten, so ist der Vermieter berechtigt, diese im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften auf den Mieter umzulegen und eine entsprechende Erhöhung der Vorauszahlungen zu verlangen.

3.

- a) Die Heiz- und Warmwasserkosten werden, soweit sie nicht von dem Mieter unmittelbar an das Versorgungsunternehmen zu entrichten sind, nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) umgelegt. Die Verteilung erfolgt im Verhältnis von ____ % [Hinweis: min. 30 % bis max. 50 %] nach der Wohnfläche und von ____ % [Hinweis: min. 50 % bis max. 70 %] nach dem erfassten Verbrauch.
- b) Bei Verwendung messtechnischer Einrichtungen zur Verbrauchserfassung erfolgt die Umlage nach dem festgestellten Verbrauch. Ein Anspruch des Mieters auf eine Verbrauchserfassung besteht vorbehaltlich einer gesetzlichen Regelung nicht. Hängen Betriebskosten von einer erfassten Verursachung aller Mieter der Wirtschaftseinheit ab, ist Umlagemaßstab die Verursachung.
- c) Im Übrigen erfolgt die Umlage der Betriebskosten nach dem Verhältnis der Wohnfläche des Mietobjekts zur Summe der Wohn- und Nutzflächen aller Wohn- und Gewerberäume der Wirtschaftseinheit. Sofern nichts anderes vereinbart ist, erfolgt die Berechnung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Abweichend wird zur Berechnung der Wohnfläche statt der WoFIV zugrundegelegt:
 - die DIN 283
 - die DIN 277 wegen Ortsüblichkeit oder Eigenart des Mietobjekts (z.B. Galeriegeschoss; ausgebauten Dachgeschoss; baurechtlicher Aufenthaltsraum; Souterrain)
- d) Werden während des Bestandes des Mietverhältnisses Einrichtungen zur Erfassung eines Verbrauchs oder einer Verursachung installiert, kann der Vermieter durch Erklärung in Textform bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig. Sind die Kosten bislang in der Grundmiete enthalten, so ist diese entsprechend herabzusetzen.
- e) **Besonderheit bei Eigentumswohnung:**
Handelt es sich bei dem Mietobjekt um eine Eigentumswohnung, trägt der Mieter, sofern er hierdurch nicht unbillig benachteiligt wird, denjenigen Anteil an den vereinbarten Betriebskosten, der sich aus der Einzelabrechnung der Wohnungseigentumsverwaltung ergibt. Daneben trägt er die weiteren Betriebskosten, die außerhalb dieser Abrechnung unmittelbar auf die Wohnung entfallen, z. B. die Grundsteuer.

4.

Der Mieter ist verpflichtet, im eigenen Namen unmittelbar mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen einen entsprechenden Vertrag abzuschließen für:

- Wasserversorgung
- Strom

Der Abschluss des jeweiligen Vertrags ist dem Vermieter auf Verlangen durch Vorlage des schriftlichen Vertrags nachzuweisen.

5.

- a) Der Vermieter rechnet über die Betriebskostenvorauszahlungen unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit jährlich ab. Die Abrechnung wird dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitgeteilt.; maßgeblich ist der Zugang der Abrechnung bei dem Mieter, nicht die Absendung durch den Vermieter. Nach Ablauf dieser Frist kann von dem Vermieter eine Nachforderung nur dann geltend gemacht werden, wenn er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat.
- b) Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann er Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.
- c) Sofern nicht etwas anderes vereinbart ist, gilt als Abrechnungszeitraum (Geschäftsjahr) das Kalenderjahr.
Abweichend von dem Kalenderjahr wird als Abrechnungszeitraum vereinbart:
(nicht kürzer und nicht länger als ein Jahr)

von _____ bis _____

Zur einvernehmlichen Umstellung des Geschäftsjahrs darf der Abrechnungszeitraum einmalig über ein Jahr hinaus verlängert werden.

- d) Ein Anspruch des Mieters auf Teilabrechnungen besteht auch dann nicht, wenn das Mietverhältnis vor dem Ende des Geschäftsjahres endet. In diesem Fall sind hinsichtlich solcher Betriebskosten, die nach einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung abgerechnet werden, Zwischenablesungen vorzunehmen. Hat der Mieter das Mietverhältnis beendet oder Anlass zur Beendigung des Mietverhältnisses gegeben, trägt er die Kosten von Zwischenablesungen. Bei einer einvernehmlichen Beendigung des Mietverhältnisses sind diese Kosten zwischen den Parteien hälftig zu teilen. Im Übrigen trägt sie der Vermieter.
Nicht nach Verbrauch oder Verursachung erfasste Betriebskosten werden zeitanteilig nach dem vereinbarten Umlageschlüssel abgerechnet.
- e) Nach einer jeden Abrechnung kann jede Vertragspartei durch Erklärung in Textform gegenüber der anderen Vertragspartei eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen.

§ 3 Zahlung der Miete und Betriebskosten

1.

Miete und Betriebskostenvorauszahlung sind ab Beginn der Mietzeit monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats für den Vermieter kostenfrei auf das folgende Konto des Vermieters zu überweisen:

Kontoinhaber:

Bank:

IBAN:

BIC:

2.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist die Wertstellung auf dem Konto des Vermieters, nicht der Tag der Absendung. Im Falle des Zahlungsverzugs ist der Vermieter berechtigt, nach Maßgabe des § 247 BGB Verzugszinsen in Höhe von 5-%-Punkten über dem Basiszinssatz zu verlangen. Der Vermieter ist ferner berechtigt, für jede Mahnung Mahngebühren in Höhe von 3,00 € zu beanspruchen.

§ 4 Vertragsart, Mietdauer & Kündigung des Mietverhältnisses

1.

Das Mietverhältnis beginnt am _____.

2.

[Hinweis: Die nachfolgenden Varianten a) bis c) schließen sich gegenseitig aus, sodass nur eine Vertragsart auszuwählen ist. Ist keine Vertragsart ausgewählt, gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.]

Das Mietverhältnis wird

- a) auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
- b) auf unbestimmte Zeit mit befristetem Ausschluss der ordentlichen Kündigung abgeschlossen:
Die Parteien verzichten wechselseitig für die Dauer von [Hinweis: max. 4 Jahre] _____ Jahren ab Vertragsschluss auf das Recht zur ordentlichen Kündigung. Nach Ablauf dieser Frist kann das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften ordentlich gekündigt werden. Das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung und außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist wird von dem Verzicht nicht berührt.
- c) als Zeitmietvertrag gemäß § 575 BGB geschlossen.
Hierzu gelten ergänzend die Bestimmungen des § 5 dieses Vertrags.

[Hinweis: Die nachfolgenden Varianten d) und e) schließen sich gegenseitig aus, sodass nur eine Vertragsart ausgewählt werden kann.]

- d) Es wird eine Staffelmiete gemäß § 557a BGB vereinbart.¹
Hierzu gelten ergänzend die Bestimmungen des § 6 dieses Vertrags.
- e) Es wird ein Indexmietvertrag gemäß § 557b BGB vereinbart.²
Hierzu gelten ergänzend die Bestimmungen des § 7 dieses Vertrags.

¹ Bei preisgebundenem Wohnraum erst nach Ablauf der Bindung zulässig.

² Nicht bei preisgebundenem Wohnraum.

- f) Der Wohnraum wird gemäß §§ 576 bis 576b BGB vermietet mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses des Mieters

bei: _____

3.

Das Recht zur ordentlichen und außerordentlichen Kündigung bestimmt sich für beide Parteien nach den für die vereinbarte Vertragsart jeweils geltenden gesetzlichen Vorschriften.

Eine Kündigung bedarf stets der Schriftform nach § 126 BGB.

4.

Setzt der Mieter den Gebrauch des Mietobjekts nach Ablauf der Mietzeit fort, ohne dass der Vermieter der Weiternutzung widerspricht, findet eine Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB nicht statt. Dies bedeutet, dass sich das Mietverhältnis nicht auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn der Mieter das Mietobjekt weiter nutzt.

Als Weiternutzung gilt auch die nicht vertragsgemäße Räumung und Herausgabe des Mietobjektes einschließlich der Rückgabe aller bei Mietbeginn von dem Vermieter ausgehändigten Schlüssel (mit Ausnahme von Zimmerschlüsseln).

5.

Im Falle der Weiternutzung des Mietobjekts durch den Mieter nach Ablauf der Mietzeit schuldet der Mieter dem Vermieter für jeden angefangenen Tag der Dauer der Weiternutzung eine Nutzungsentschädigung in Höhe 1/30 der zu diesem Zeitpunkt vereinbarten monatlichen Miete.

§ 5 Zeitmietvertrag (§ 575 BGB)

Bei Vereinbarung eines Zeitmietvertrags nach § 4 Nr. 2 lit. c) dieses Vertrags gilt:

1.

Das Mietverhältnis ist befristet bis zum _____.

2.

Der Vermieter teilt folgenden Grund der Befristung mit:

- a) Der Vermieter benötigt die Räume für sich, seine(n) folgenden Familienangehörigen oder folgende(n) Angehörige(n) seines Haushalts:

- b) Die Räume werden in zulässiger Weise beseitigt.

- c) Die Räume werden wie folgt so wesentlich verändert oder instandgesetzt, dass diese Maßnahmen durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden:

- d) Der Vermieter will die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten.

§ 6 Staffelmiete (§ 557a BGB)

Bei Vereinbarung einer Staffelmiete nach § 4 Nr. 2 lit. d) dieses Vertrags gilt:

1.

Die in § 2 Nr. 1 dieses Vertrags vereinbarte Grundmiete wird für folgende Zeiträume in folgender Höhe vereinbart, wobei die Miete jeweils für mindestens ein Jahr unverändert bleiben muss und während der Laufzeit der Staffelmiete eine Erhöhung nach §§ 558 bis 559b BGB ausgeschlossen ist:

- Die Grundmiete erhöht sich alle ____ Jahr(e) um EUR _____, ohne dass es einer Mitteilung durch den Vermieter bedarf.

- Zeitraum und Summe der erhöhten Grundmiete

(1) vom _____	bis zum _____	EUR: _____
(2) vom _____	bis zum _____	EUR: _____
(3) vom _____	bis zum _____	EUR: _____
(4) vom _____	bis zum _____	EUR: _____
(5) vom _____	bis zum _____	EUR: _____
(6) vom _____	bis zum _____	EUR: _____
(7) vom _____	bis zum _____	EUR: _____
(8) vom _____	bis zum _____	EUR: _____
(9) vom _____	bis zum _____	EUR: _____
(10) vom _____	bis zum _____	EUR: _____
(11) vom _____	bis zum _____	EUR: _____
(12) vom _____	bis zum _____	EUR: _____

2.

Nach Ablauf der Staffelmiete richtet sich eine Erhöhung nach §§ 558 bis 559b BGB.

§ 7 Indexmietvertrag

Bei Vereinbarung eines Indexmietvertrags nach § 4 Nr. 2 lit. e) dieses Vertrags gilt:

1.

- Die Vereinbarung über die Indexmiete gilt für die gesamte Laufzeit des Mietverhältnisses.
- Die Vereinbarung über die Indexmiete gilt für den Zeitraum

vom: _____ bis: _____

2.

Die in § 2 Nr. 1 dieses Vertrags genannte Grundmiete wird durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt. Zum Beginn des Mietverhältnisses liegt der letzte veröffentlichte Preisindex für

_____ bei _____ Punkten (bezogen auf das Basisjahr _____ = 100).
(Monat/Jahr)

3.

Eine Änderung der Miete nach Maßgabe der vorstehenden Nr. 2 muss durch Erklärung in Textform gegenüber der anderen Partei geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindex sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben.

- Die Änderung der Miete kann erst verlangt werden, wenn sich der Preisindex bezogen auf die Ausgangsmiete oder die letzte Änderung der Mieter um mehr als _____ % geändert hat.

4.

Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben.

Dies gilt nicht für eine Erhöhung nach §§ 559 bis 559b BGB, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.

Ferner bleiben Erhöhungen nach § 560 BGB unberührt.

5.

Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

§ 8 Mietsicherheit (Kautio)

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses eine Mietsicherheit (Kautio) in Höhe von (max. 3 Monatskaltmieten) EUR _____ zu leisten.

Dies kann in Form der Hinterlegung eines Sparbuchs, einer Bankbürgschaft oder durch Barzahlung/Überweisung an den Vermieter erfolgen.

Erfolgt die Bereitstellung der Kautions durch Barzahlung/Überweisung, ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.

Erfolgt die Bereitstellung der Kautions durch Bankbürgschaft, darf diese weder mit der Einrede der Vorausklage noch mit einem Widerrufsrecht der Bank behaftet sein. Die Bank muss sich verpflichten, Zahlung auf erste Anforderung des Vermieters zu leisten. Die Leistungspflicht der Bank darf nicht unter Bedingungen gestellt werden.

Ist die Wohnung öffentlich gefördert oder besteht sonst wie eine Preisbindung, dient die Kautions nur zur Sicherung der Ansprüche des Vermieters wegen Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen.

§ 9 Zustand der Mieträume

1.

Der Vermieter gewährt dem Mieter den Gebrauch des Mietobjekts in dem Zustand bei Übergabe. Dieser Zustand ist dem Mieter bei Übergabe des Mietobjekts bekannt und wird in einem Protokoll festgehalten, welches wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages ist.

(s. Anlage 2)

2.

Zu Beginn des Mietverhältnisses bekannte Mängel an dem Mietobjekt werden vom Mieter als vertragsgemäß anerkannt.

Eine verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Mängel wird ausgeschlossen.

§ 10 Schönheitsreparaturen

1.

Während der Dauer des Mietverhältnisses übernimmt der Mieter die Durchführung und die Kosten der Schönheitsreparaturen.

Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere das Anstreichen bzw. Tapezieren der Wände und Decken sowie der Innentüren, das Lackieren der Heizkörper und Heizrohre und der Fenster und Außentüren von innen, das Reinigen von Parkett- und Teppichböden.

Im Allgemeinen, je nach Grad der Abnutzung, werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeiträumen durchzuführen sein:

- in Küchen, Bädern und Duschen alle 5 Jahre
- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 8 Jahre
- in allen sonstigen Nebenräumen alle 10 Jahre.

2.

Die Schönheitsreparaturen sind, soweit erforderlich, in fachgerechter „mittlerer Art und Güte“ nach § 243 BGB zu leisten und richten sich im konkreten Fall nach dem aus Sicht eines objektiven Dritten zu bestimmenden tatsächlichen Renovierungsbedarf, d.h. je nach Zustand früher oder später als unter vorstehender Nr.1 genannt.

§ 11 Instandhaltung des Mietobjekts / Straßenreinigung (inkl. Räum- und Streupflicht)

1.

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt einschließlich der mitvermieteten Gegenstände und Einrichtungen sowie Freiflächen pfleglich und schonend zu behandeln und von Ungeziefer frei zu halten.

Schäden an dem Mietobjekt einschließlich der mitvermieteten Gegenstände und Einrichtungen sowie Freiflächen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Sofern der Mieter Schäden auf eigene Kosten behebt, hat er den Vermieter dennoch unverzüglich über diese Schäden zu informieren.

Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.

2.

Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch die Verletzung der ihm obliegenden Obhuts-, Sorgfalts- und Anzeigepflicht schuldhaft verursacht werden. Er haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter, Arbeiter, Angestellten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht werden.

Hat der Mieter oder der vorgenannte Personenkreis einen Schaden an dem Mietobjekt verursacht, so hat er diesen dem Vermieter nach Maßgabe der vorstehenden Nr. 1 unverzüglich anzuzeigen. Dies gilt unabhängig davon, ob er solche selbst verursachten Schäden auf eigene Kosten beseitigt oder nicht.

3.

Der Mieter verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die er vorgenommen hat, ohne zuvor vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben. Dies gilt nicht, sofern sofortiges Handeln des Mieters erforderlich und der Vermieter nicht erreichbar ist.

4.

Der Mieter hat für die ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume, deren ausreichende Beheizung und Belüftung sowie Schutz der Innenräume vor Frost zu sorgen.

5.

Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, unverzüglich zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.

Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits nicht vorgelegen hat.

6.

- Der Mieter übernimmt im Rahmen der jeweils geltenden Straßenreinigungssatzung (einschließlich eines Straßenreinigungsverzeichnis) der Kommune, in der sich die Räume befinden, die Reinigung der unmittelbar an das Mietobjekt angrenzenden öffentlichen Straße und des Gehwegs. Dies umfasst auch die Räumung von Schnee und Eis und das Streuen der Flächen mit den in der jeweils geltenden Straßenreinigungssatzung als zulässig genannten Mitteln. Diese Mittel hat der Mieter auf eigene Kosten anzuschaffen.

- Der Vermieter übernimmt im Rahmen der jeweils geltenden Straßenreinigungssatzung (einschließlich eines Straßenreinigungsverzeichnis) der Kommune, in der sich die Räume befinden, die Reinigung der unmittelbar an das Mietobjekt angrenzenden öffentlichen Straße und des Gehwegs. Dies umfasst auch die Räumung von Schnee und Eis und das Streuen der Flächen.

Die Kosten der Straßenreinigung sind in den oben in § 2 auf den Mieter umgelegten Betriebskosten enthalten.

§ 12 Bagatellschäden/Kleinreparaturen

[Hinweis: Gilt nicht bei preisgebundenem Wohnraum]

1.

Die Kosten für die Reparatur von Bagatellschäden trägt der Mieter ohne Rücksicht auf ein Verschulden bis zu der nachfolgend angegebenen Höhe. Es handelt sich hierbei um die Instandhaltungskosten an denjenigen Gegenständen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Gebrauch unterliegen, wie Installationseinrichtungen für Wasser, Strom, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen sowie Rollläden, Jalousien, Fensterläden und Markisen und Fenster und Türverschlüsse.

2.

Die Obergrenze für eine Reparatur beträgt im Einzelfall [Hinweis: max. EUR 100,00] EUR _____

und im Jahr maximal [Hinweis: max. 8 % der Jahresgrundmiete] EUR _____

Der jährliche Reparaturaufwand darf (max. 8%) _____ %
der Jahresnettomiete (ohne Betriebs- und sonstige Nebenkosten) nicht übersteigen.

§ 13 Hausordnung/Benutzung des Mietobjekts/Untervermietung

1.

Der Mieter ist zur Einhaltung der Hausordnung verpflichtet, die Vertragsbestandteil ist, wenn sie als Anlage zu diesem Vertrag genommen oder in der Wirtschaftseinheit für jedermann zugänglich und sichtbar ausgehängt oder in vergleichbarer Weise verfügbar gemacht ist. Andernfalls hat der Mieter Anspruch auf Aushändigung der schriftlichen Hausordnung. In jedem Fall ist der Mieter verpflichtet, auf die übrigen Bewohnern bzw. Nutzern der Wirtschaftseinheit Rücksicht zu nehmen und mit diesen im Sinne einer vertrauensvollen Gemeinschaft zusammen zu leben.

2.

Soweit nachfolgend nichts anderes vereinbart wird, erfolgt die Vermietung ausschließlich zu Wohnzwecken. Eine anderweitige Nutzung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Von dem Räumen werden zu anderen Zwecken als Wohnzwecken genutzt:
(z.B. Büro; Werkstatt)

3.

Eine vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters ist ebenfalls erforderlich, wenn der Mieter an dem Mietobjekt Um-, An- und Einbauten, Installationen oder andere Veränderungen vornehmen will. Dies gilt auch für die Anbringung von Außenantennen (inkl. Parabolantennen).

4.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine Untervermietung oder die Überlassung des Mietobjekts an Dritte der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters bedarf. Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn ein berechtigtes Interesse des Mieters im Sinne des § 553 BGB nicht oder nicht mehr vorliegt. Unter den Voraussetzungen des § 553 BGB kann die Erteilung der Zustimmung davon abhängig gemacht werden, dass sich der Mieter mit der Bezahlung eines angemessenen Untermietzuschlags einverstanden erklärt.

5.

Die Haltung von Kleintieren ist dem Mieter ohne Zustimmung des Vermieters gestattet, soweit durch die Unterbringung in den Mieträumen eine Beeinträchtigung des Mietobjekts oder eine Belästigung von Nachbarn nicht gegeben ist.

Die Haltung von Hunden und Katzen sowie anderer Tiere bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

§ 14 Betreten des Mietobjekts durch den Vermieter

1.

Der Vermieter oder seine Beauftragten sind berechtigt, das Mietobjekt zur Feststellung von Schäden und Mängeln oder notwendigen baulichen Arbeiten sowie zum Ablesen von Messeinrichtungen nach vorheriger Ankündigung zu betreten.

Zum Zwecke der Ausübung eines Pfandrechts sind der Vermieter oder seine Beauftragten berechtigt, die Mieträume allein oder in Begleitung eines Zeugen zu betreten.

2.

Will der Vermieter das Mietobjekt verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, dürfen der Vermieter oder seine Beauftragten das Mietobjekt zu einer vorher angekündigten Zeit zusammen mit den Kauf- oder Mietinteressenten betreten. Die Besichtigung ist an Werktagen zwischen 9:00 Uhr und 12:00 Uhr und zwischen 15:00 Uhr und 18:00 Uhr zulässig, soweit die Parteien nichts anderes vereinbaren.

3.

Der Mieter hat bei längerer Abwesenheit dafür zu sorgen, dass der Vermieter oder seinem Beauftragten in den in Nrn. 1 und 2. genannten Fällen das Mietobjekt betreten können.

4.

Duldet der Zutritt des Vermieters oder seiner Beauftragten zum Mietobjekt wegen einer Gefahr für die Mietobjekt oder für Personen keinen Aufschub, sind der Vermieter und seine Beauftragten zum sofortigen Betreten berechtigt.

§ 15 Ausbesserungen, bauliche Veränderungen und Modernisierung durch den Vermieter

1.

Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die der Erhaltung des Hauses dienen oder zur Abwendung von Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden erforderlich werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

2.

Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 554 BGB hat der Mieter nach Maßgabe dieser Vorschrift zu dulden.

§ 16 Personenmehrheit als Vertragspartei

1.

Besteht die Mietpartei aus mehreren Personen, so haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

2.

Erklärungen, deren Wirkung das Mietverhältnis berührt, müssen von und gegenüber allen an dem Mietvertrag beteiligten Personen abgegeben werden.

Die als Mietpartei beteiligten Personen bevollmächtigen sich jedoch - unter Vorbehalt eines schriftlichen Widerrufs, der gegenüber dem Vermieter zu erklären ist – bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen.

Dies gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen des Vermieters, nicht jedoch für deren Abgabe oder für den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages.

3.

Umstände, die für eine als Mietpartei beteiligte Person zu einer Verkürzung oder Verlängerung des Mietverhältnisses führen, für sie einen Schadenersatz- oder ähnlichen Anspruch sowie gegen sie eine Schadenersatzpflicht begründen, haben dieselbe Wirkung für alle als Mietpartei beteiligten Personen.

§ 17 Aufrechnung mit Gegenforderungen

1.

Der Mieter kann gegen die Mietforderung mit einer Schadensersatzforderung gemäß §§ 536a; 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform oder schriftlich angezeigt hat.

2.

Mit Forderungen, die sich nicht aus dem Mietverhältnis ergeben, kann der Mieter nur dann aufrechnen, wenn diese unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind. Im Übrigen gelten hinsichtlich der Aufrechnung die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 18 Beendigung des Mietverhältnisses

1.

Der Mieter hat dem Vermieter das Mietobjekt vollständig geräumt und gereinigt und mit sämtlichen, auch von dem Mieter beschafften, Schlüsseln zu einem von beiden Parteien vereinbarten Termin zu übergeben. Über die Übergabe ist ein Protokoll zu erstellen.

2.

Das Protokoll über eine Zwischenablesung ist dem Vermieter bei der Übergabe auszuhändigen.

3.

Bauliche Veränderungen an dem Mietobjekt oder Einrichtungen sind auf Verlangen des Vermieters vom Mieter und auf dessen Kosten zu entfernen bzw. der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen, sofern die Parteien nicht schriftlich etwas anderes vereinbaren.

Dies gilt auch dann, wenn bauliche Veränderungen mit Zustimmung des Vermieters erfolgten.

Der Mieter ist berechtigt, Einrichtungen, mit denen er das Mietobjekt versehen hat, wegzunehmen und in diesem Fall verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Der Vermieter kann unbeschadet seiner Rechte nach Satz 1 die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die dadurch entstehen, dass er die ihm nach den vorstehenden Sätzen obliegenden Pflichten nicht erfüllt.

4.

Ist nach dem Einzug des Mieters oder nach den zuletzt nach Maßgabe des § 10 dieses Vertrages durchzuführenden Schönheitsreparaturen bis zur Beendigung des Mietverhältnisses eine erneute Durchführung dieser Arbeiten turnusgemäß noch nicht fällig, kann der Vermieter zeitanteilig einen geldwerten Ersatz hierfür verlangen, sofern ein tatsächlicher Renovierungsbedarf bestehen sollte.

Der Mieter ist berechtigt, diese Arbeiten bis zur Herausgabe des Mietobjekts selbst vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, wobei die Arbeiten in diesem Fall in fachgerechter „mittlerer Art und Güte“ auszuführen sind.

Verzögert sich durch eine Selbstvornahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter die Herausgabe des Mietobjekts über den Beendigungszeitpunkt hinaus, ist der Mieter dem Vermieter zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung nach Maßgabe des § 4 Nr. 5 dieses Vertrags verpflichtet.

Verzögert sich durch eine Selbstvornahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter die Weitervermietung des Mietobjekts, ist der Mieter dem Vermieter zur Zahlung von Schadenersatz nach Maßgabe des § 4 Nr. 5 dieses Vertrags bis zu dem Zeitpunkt verpflichtet, zu dem eine mieterseitige Kündigung des Mietverhältnisses nach der Kündigung, die der Beendigung des Mietverhältnisses zugrunde liegt, möglich gewesen wäre (nächstmöglicher Kündigungszeitpunkt).

5.

Wird bei der Übergabe des Mietobjekts ein Schaden an diesem oder den Einrichtungen festgestellt und trifft den Mieter für diesen Schaden ein Verschulden, so ist er zum Ersatz des entstandenen Schadens abzüglich der allgemein üblichen Nutzungsdauer verpflichtet.

§ 19 Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses

1.

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Mietobjekt nach Räumung durch den Mieter zeitweise nicht vermietet werden kann oder billiger vermietet werden muss. Die Haftung dauert längstens bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist.

2.

Im Übrigen gilt für die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses § 18 dieses Vertrages entsprechend.

§ 20 Schriftform/Salvatorische Klausel

1.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass zu diesem Vertrag keinerlei mündliche Nebenabreden bestehen und jegliche Änderungen oder Ergänzungen der Schriftform bedürfen. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis selbst.

Die Parteien treffen die in der

Anlage 3

zu diesem Vertrag genannten zusätzlichen Vereinbarungen, die Vertragsbestandteil sind.

2.

Sollten Klauseln aus diesem Vertrag nebst Anlagen unwirksam sein oder werden, so sind sich die Parteien darüber einig, dass die übrigen Klauseln aus dem Vertrag ihre Gültigkeit behalten sollen. Die unwirksame Klausel wird dann durch eine solche ersetzt, die dem wirtschaftlich gewollten Inhalt in rechtlich zulässiger Weise entspricht.

(Ort)

den

(Datum)

(Vermieter)

(Mieter)

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)

BetrKV Ausfertigungsdatum: 25.11.2003

Vollzitat: "Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist"

Stand: Geändert durch Art. 4 G v. 3.5.2012 I 958

Fußnote: (+++ Textnachweis ab: 1. 1.2004 +++)

Die V wurde als Artikel 1 d. V v. 25.11.2003 I 2346 von der Bundesregierung und dem Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und dem Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung mit Zustimmung des Bundesrates verordnet. Sie ist gem. Art. 6 der V mWv 1.1.2004 in Kraft getreten.

§ 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder

Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten 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.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine

Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung oder

- b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums oder
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a) oder
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
5. die Kosten
- a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a) oder
 - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a),
hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a) oder
 - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
 - b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
 - c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten

entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
10. die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
11. die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
14. die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
15. die Kosten
 - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen, oder
 - b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
17. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Anlage 2 zum Mietvertrag vom _____

Übergabeprotokoll zu Beginn des Mietverhältnisses

Anlässlich der Besichtigung des Mietobjekts am _____ wurden

- keine Mängel/Schäden festgestellt.
- folgende Mängel/Schäden festgestellt:

Zimmer/Raum	mangel-frei	festgestellter Mangel/Schaden	Bemerkung
Diele / Flur			
Küche			
Bad/WC			
Wohnzimmer			
Schlafzimmer			
Kinderzimmer			
Balkon			
Keller			
sonstige			
Garage			

Zählerstände		
Gas / Öl	Zähler-Nr.: _____	Stand: _____
Strom	Zähler-Nr.: _____	Stand: _____
Wasser	Zähler-Nr.: _____	Stand: _____

Sonstiges/Bemerkungen: _____

Letzte Renovierung: _____

Es wurden _____ Wohnungsschlüssel übergeben.

Es fehlen _____ Wohnungsschlüssel.

(Ort)

den

(Datum)

(Vermieter)

(Mieter)

