

## **Deckblatt zum Mietvertrag**

Vermieter:

Harald Vermieter, Vermieterstraße 17, 01234 City

Verwalter:

Verwaltungs GmbH, Lange Straße 231, 01234 City

Mieter:

Mustermann, Bernd, geb. am 29.02.1970, wohnhaft Mieterstreet 72, 12345 Bergdorf

Mietsache:

Neue Straße 10a, 01235 Heimatstadt

Wohnung Hinterhaus 1. OG links vorn mit einer Wohnfläche von ca. 65,13 qm

Mietbeginn: 01.03.2021

Kaltniete: 494,00 Euro

Betriebskosten: 200,00 Euro

Miete gesamt: 694,00 Euro

Unter Mieter und Vermieter werden die Vertragsparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen.

Alle im Vertrag genannten Personen haben den Mietvertrag eigenhändig zu unterschreiben.

Zwischen

Harald Vermieter, Vermieterstraße 17, 01234 City

vertreten durch:

Verwaltungs GmbH, Lange Straße 231, 01234 City

als Vermieter

und

Mustermann, Bernd, geb. am 29.02.1970, wohnhaft Mieterstreet 72, 12345 Bergdorf

als Mieter

wird nachfolgender Mietvertrag geschlossen:

## **§ 1 Mietsache**

(1) Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken die im Haus

Neue Straße 10a  
01235 Heimatstadt

gelegene Wohnung Hinterhaus 1. OG links vorn mit einer Wohnfläche von ca. 65,13 qm,  
bestehend aus

Zimmer:3

Küche:1

Diele/Korridor:1

Toilette:1

Balkon:1

sowie folgenden nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen:

Kellerraum:1

PKW-Stellplatz:1

(2) Die Anzahl der Personen, die die Wohnung beziehen, beträgt: 2.

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter bis spätestens 2 Wochen nach Einzug bzw. Auszug die amtliche Meldebestätigung zur Kenntnis zu geben. Jede diesbezügliche Änderung ist dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

(3) Dem Mieter werden Schlüssel gemäß Übergabeprotokoll/Schlüsselquittung ausgehändigt.

Zusätzliche Schlüssel darf der Mieter nur nach schriftlicher Zustimmung des Vermieters anfertigen lassen.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind alle Schlüssel, auch solche, die der Mieter zusätzlich auf eigene Kosten anfertigen ließ, an den Vermieter zu übergeben bzw. in Gegenwart des Vermieters zu vernichten.

Der Verlust eines überlassenen oder vom Mieter zusätzlich angeschafften Schlüssels ist dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Dieser ist berechtigt, auf Kosten des Mieters das Schloss tauschen und die erforderliche Anzahl Schlüssel anfertigen zu lassen, wenn durch den Verlust des Schlüssels ein Missbrauch zu befürchten ist.

(4) Der Mieter ist zur gemeinschaftlichen Nutzung folgender Flächen berechtigt und wechselnd mit allen weiteren Mietern zur Reinigung derselben verpflichtet:

keine

Der Vermieter ist berechtigt, Dritte mit der Reinigung der Gemeinschaftsflächen zu beauftragen. Der Vermieter ist auch berechtigt, vorhandene Gemeinschaftsräume (z. B. Trockenraum, Fahrradraum) bei Bedarf jederzeit umzufunktionieren.

(5) Die Wohnung ist mit folgenden Einrichtungsgegenständen ausgestattet, die zum Mietgegenstand gehören:

Einbauküche

(1) Das Mietverhältnis beginnt am 01.03.2021.

(2) Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

Das Mietverhältnis kann von jeder Vertragsseite mit der gesetzlichen Kündigungsfrist ordentlich gekündigt werden. Eine Kündigung durch den Mieter ist spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang der Kündigung an. Bei Personenmehrheit auf Mieterseite bedarf die Vertragskündigung durch die Mieter die Unterzeichnung des Kündigungsschreibens durch alle im Vertrag genannten Mieter.

Eine ordentliche Kündigung ist für beide Vertragsparteien frühestens zum Ablauf von 12 Monaten seit Vertragsbeginn möglich.

(3) Die Vertragsverlängerung gemäß § 545 BGB bei Fortsetzung des Gebrauches der Mietsache durch den Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses wird ausgeschlossen.

Der Mieter hat, sofern er den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fortsetzt, den ortsüblichen Mietwert der Wohnung (Vergleichsmiete gem. § 2 MHG), mindestens aber den zuletzt vereinbarten Mietzins zu zahlen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt dem Vermieter vorbehalten.

### **§ 3 Außerordentliche Kündigung**

(1) Für die Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

(2) Der Mieter hat entsprechend den gesetzlichen Vorschriften ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn

1. der Vermieter gemäß § 558 BGB eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete oder gemäß § 559 BGB nach Modernisierung geltend macht. Der Mieter kann bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen.

2. der Vermieter wegen baulicher Verbesserungen oder erhöhter Fremdkapitalkosten die Miete durch einseitige schriftliche Erklärung erhöht. Der Mieter kann bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Ist die Kündigung wirksam, tritt die Mieterhöhung nicht ein.

3. der vertraglich vereinbarte Gebrauch der Mietsache teilweise oder vollständig nicht gewährt wird, der Mieter dies dem Vermieter schriftlich angezeigt hat und dieser nach

Ablauf einer angemessenen Frist den vertragsgerechten Zustand nicht hergestellt hat.

(3) Der Vermieter kann im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen den Mietvertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt, so z. B.

1. wenn der Mieter entweder für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Errichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teils desselben in Verzug ist, oder wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der die Höhe des Mietzinses für zwei Monate erreicht.

2. bei Belästigung des Vermieters, und/oder der Wohnungsverwaltung und/oder anderer Mieter

3. bei unbefugtem Überlassen der Mietsache oder von Teilen davon an Dritte

4. bei sittenwidrigem Verhalten

5. bei vertragswidrigem Gebrauch der Mietsache

6. bei Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfaltspflicht usw.

## **§ 4 Mietzins**

Die monatliche Miete (Kaltmiete ohne Betriebskosten) beträgt ab Vertragsbeginn für den in § 1 bezeichneten Mietgegenstand 469,00 Euro.

Neben der Miete zahlt der Mieter monatlich folgendes Nutzungsentgelt:

25,00 Euro für die Nutzung eines PKW-Stellplatzes

## **§ 5 Betriebskosten**

(1) Neben der Miete gemäß § 4 hat der Mieter sämtliche Betriebskosten gemäß BetrKV vom 25.11.2003 zu tragen.

Der Mieter leistet monatliche Vorauszahlungen auf Betriebskosten in Höhe von derzeit 80,00 Euro. Weiterhin entrichtet der Mieter monatliche Vorauszahlungen in Höhe von 120,00 Euro auf Heiz- und Warmwasserbereitungskosten.

Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, die Höhe der Vorauszahlungen dem voraussichtlichen Jahresbedarf anzupassen und verpflichtet, die Betriebskosten jährlich

abzurechnen. Für neu entstehende Betriebskosten kann deren Umlage nach Maßgabe des § 560 BGB erfolgen.

(2) Die Umlage der Betriebskosten erfolgt grundsätzlich nach Verhältnis der Wohnflächen zur Gesamtfläche oder aber nach Miteigentumsanteilen bei Vermietung einer Eigentumswohnung.

Davon abweichend erfolgt die Umlage der Heizkosten zu 70 Prozent nach Verbrauch und zu 30 Prozent nach Verhältnis der Wohnflächen bzw. beheizten Flächen zur Gesamtfläche.

Für folgende Betriebskosten gilt der jeweils angegebene Umlageschlüssel:

Müllgebühr nach Anzahl der wohnhaften Personen

## **§ 6 Zahlung des Mietzinses**

(1) Die Miete und sonstigen in diesem Vertrag vereinbarten Zahlungen in Höhe von derzeit 694,00 Euro sind jeweils monatlich im Voraus bis spätestens zum 3. Werktag porto- und spesenfrei auf folgendes Bankkonto zu überweisen:

Name des Kontoinhabers: Harald Vermieter

Kreditinstitut: Mietbank

IBAN: DE45 6879 0000 0123 8979 98

BIC: BELADE34NUM

(2) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

(3) Der Vermieter ist berechtigt, bei verspäteter Zahlung Verzugszinsen in Höhe des ihm entstandenen Schadens, mindestens jedoch in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB zu erheben.

(4) Gleichet der Mieter Teilbeträge seiner Verbindlichkeiten aus, sind diese Zahlungen vom Vermieter zunächst auf Ansprüche, deren Verjährung droht, danach auf Kosten, Zinsen und übrige Schulden anzurechnen, sofern nicht der Mieter eine andere Bestimmung angibt.

(5) Für Mahnungen fehlender Zahlungen oder Teilbeträge kann der Vermieter Mahngebühren in Höhe von 2,50 Euro pro Mahnung, höchstens jedoch für zwei Mahnungen pro Anlass, erheben.

## **§ 7 Änderung der Miethöhe**

(1) Die Miete kann unabhängig davon, ob es sich um einen Vertrag auf bestimmte oder auf unbestimmte Zeit handelt oder das Kündigungsrecht für eine bezeichnete Zeitspanne ausgeschlossen ist, nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß §§ 558 bis 560 BGB geändert werden.

(2) Bei Vereinbarung einer Staffelmiete gemäß § 557a BGB ist für deren Laufzeit eine Mieterhöhung nach den §§ 558 und 559 b BGB ausgeschlossen.

(3) Bei Vereinbarung einer Indexmiete gemäß § 557b BGB ist eine Erhöhung nach § 558 BGB ausgeschlossen.

(4) Im sozialen Wohnungsbau gilt für die Dauer der Bindung die jeweils gesetzlich zulässige Kostenmiete als vereinbarte Miete.

## **§ 8 Mietminderung, Aufrechnung**

(1) Aufrechnung und Zurückbehaltung wegen Ansprüchen aus einem anderen Schuldverhältnis sind ausgeschlossen, es sei denn, es handele sich um unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen.

(2) Der Mieter kann gegenüber Mietforderungen mit Gegenforderungen gemäß §§ 536a, 539 BGB oder wegen 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 schriftlich angezeigt hat.

## **§ 9 Sicherheitsleistung**

Der Mieter ist verpflichtet, zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters eine Mietkaution in Höhe von 3 Monatsmieten beizubringen, das entspricht einem Betrag von 1407,00 Euro. Der Mieter ist berechtigt, die Mietkaution in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen zu leisten. Die erste Teilzahlung ist spätestens am zum Mietbeginn fällig. Die Rückgabe der Kautionsleistung an den Mieter wird nach vertragsmäßiger Beendigung des Mietverhältnisses fällig, frühestens jedoch 6 Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses, soweit keine Gegenansprüche des Vermieters bestehen. Die Rückzahlung der Kautionsleistung erfolgt erst nach Tilgung sämtlicher Verpflichtungen des Mieters, insbesondere derjenigen auf Zahlung von Mietzins, Mietnebenkosten und Instandsetzungskosten sowie nach Räumung und vertragsgerechter Herausgabe der Mietsache. Die Kautionsleistung darf nicht verpfändet oder abgetreten werden. Der Vermieter kann seine Ansprüche bereits während des Mietverhältnisses aus der Kautionsleistung befriedigen, wenn diese rechtskräftig festgestellt oder unstreitig sind. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, die Kautionsleistung wieder aufzufüllen.

Der Kautionsbetrag ist als unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines deutschen Kreditinstitutes oder Verpfändung eines Sparbuches nachzuweisen.

## **§ 10 Nutzung der Mieträume, Untervermietung**

(1) Der Mieter darf die Mietsache ausschließlich zu dem in § 1 Absatz 1 dieses Vertrages benannten Zweck nutzen.

(2) Entsteht beim Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er vom Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen.

Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund dagegen vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt sein würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.

Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

(3) Jeder meldepflichtige Zu- oder Auszug einer Person, gleichgültig, ob es sich um einen Haushaltsangehörigen oder einen Untermieter handelt, ist dem Vermieter binnen 14 Tagen durch Vorlage der Meldebescheinigung anzuzeigen. Versäumt der Mieter die rechtzeitige Vorlage der Meldebescheinigung, ist der Vermieter gemäß § 12 des Meldegesetzes verpflichtet, die Nichtanmeldung der Meldebehörde mitzuteilen und berechtigt, vom Mieter einen Pauschalbetrag in Höhe von 25,00 Euro zu verlangen.

## **§ 11 Schönheitsreparaturen**

Die Schönheitsreparaturen sind während der Mietdauer jeweils ohne Aufforderung des Vermieters vom Mieter auf eigene Kosten und fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizungsrohre, der Innentüren sowie Fenster und Außentüren von innen.

Die Schönheitsreparaturen sollten in der Regel nach Ablauf folgender Zeiträume ausgeführt werden:.

- Küche, Bäder, Duschen nach 3 Jahren
- Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen, Toiletten nach 5 Jahren
- andere Nebenräume nach 7 Jahren.

Diese Fristen beginnen jeweils ab dem Beginn des Mietverhältnisses. Lässt in besonderen Fällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der Fristen zu oder fordert der Grad



der Abnutzung eine Verkürzung, so ist der Vermieter verpflichtet bzw. berechtigt, nach billigem Ermessen die vorstehend genannten Zeiträume zu verlängern oder zu verkürzen.

Sind Verunreinigung in der Wohnung insbesondere auf Nikotonablagerungen zurück zu führen (an Decken, Wänden, Heizkörpern, Einrichtungsgegenständen sowie Fenstern und Türen), sind die Kosten der Beseitigung dieser Verunreinigungen durch den Mieter zu tragen.

Demgemäß sind die Mieträume zum Ende des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, der bestehen würde, wenn der Mieter die obliegenden Schönheitsreparaturen durchgeführt hätte. Kommt der Mieter den von ihm vorstehend übernommenen Verpflichtungen trotz Mahnung und Fristsetzung nicht nach, kann der Vermieter, ohne dass es einer Ablehnungsandrohung bedarf, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen oder Schadenersatz in Geld verlangen..

## **§ 12 Instandhaltung, Reparaturen**

(1) Der Mieter trägt die Kosten für kleinere Reparaturen an den Installationsgegenständen z. B. für Elektrizität, Wasser und Gas in der Mietsache, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen bis zu einem Betrag von 130,00 Euro pro Reparatur, jedoch nicht mehr als 8 Prozent der Jahresnettokaltmiete pro Jahr.

(2) Mängel, Störungen und Schäden an den Versorgungsleitungen bzw. an der Mietsache hat der Mieter dem Vermieter bzw. den Versorgungsunternehmen unverzüglich zu melden. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, haftet er gegenüber dem Vermieter für ihm daraus entstehenden Schaden.

Der Mieter hat kein Recht auf Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die dem Vermieter nicht gemeldet und wofür ihm nicht eine angemessene Frist zur Abhilfe eingeräumt wurde, außer bei Gefahr in Verzug.

(3) Der Mieter haftet für Schäden an der Mietsache, in Fluren und Treppenhäusern, die nach Beginn des Mietverhältnisses durch ihn, durch zu seinem Haushalt gehörende Personen, durch Besucher, deren Anwesenheit ihm zuzurechnen ist, durch seine Untermieter sowie Dritte, denen er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat oder durch von ihm beauftragte Handwerker oder Lieferanten schuldhaft verursacht wurden.

Insbesondere betrifft das auch Schäden, die durch fahrlässigen Umgang mit Wasser-, Gas- oder Elektroleitung, WC und Heizungsanlage oder Versäumnis einer vom Mieter zu erfüllenden Pflicht entstehen.

(4) Dem Vermieter obliegt der Beweis, dass die Schadensursache im Gefahrenbereich des Mieters gesetzt wurde. Dem Mieter obliegt der Beweis, dass der Schaden nicht schuldhaft verursacht wurde.

(1) Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand, den sie bei Übergabe an den Mieter aufweist.

Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.

(2) Der Mieter hat für ordnungsgemäße Reinigung und ausreichende Belüftung und Beheizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen. Im Falle der Zuwiderhandlung haftet er für entstandene Schäden.

Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen.

(3) Soweit die Wohnung von Vermieterseite mit Teppichboden ausgestattet wurde, hat der Mieter diesen regelmäßig, spätestens aller 3 Jahre sowie bei Auszug fachgerecht zu reinigen.

(4) Der Mieter hat die Mietsache von Ungeziefer frei zu halten. Für Schäden, die durch Nichtbeseitigung sowie durch das fachgerechte Beseitigen von Ungezieferbefall entstehen, haftet der Mieter, soweit er den Befall verschuldet hat.

(5) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, in der Mietsache angebrachte Dübeleinsätze, Bohrlöcher, u. ä. zu verschließen, soweit nicht das Anbringen derselben zum vertragsgerechten Gebrauch der Mietsache unerlässlich war.

Der Vermieter verpflichtet sich, vor Einzug des Mieters oder, falls dies nicht möglich ist, bis spätestens zum 31.03.2021 folgende Arbeiten in den Mieträumen durchführen zu lassen: Malern der Küche

## **§ 14 Bauliche Veränderungen durch den Mieter**

(1) Veränderungen an der Mietsache durch den Mieter bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Vermieters. Diese Zustimmung kann davon abhängig gemacht werden, dass sich der Mieter zur Herstellung des Urzustandes bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet.

(2) Nimmt der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses von ihm in die Mietsache eingebrachte Gegenstände nicht heraus, gehen sie in das Eigentum des Vermieters über. Der Vermieter kann jedoch die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Der Mieter kann dafür keine Entschädigung fordern.

(3) Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die im Zusammenhang mit von ihm veranlassten Baumaßnahmen entstehen.

(1) Der Vermieter darf Reparaturen, bauliche Veränderungen und Einbau von Einrichtungen, die zur Erhaltung des Gebäudes oder der Mieträume oder zur Abwendung und Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters binnen angemessener Frist nach deren Ankündigung vornehmen.

Zur Abwendung drohender Gefahr können diese Arbeiten auch sofort ohne vorherige Ankündigung durchgeführt werden.

(2) Bauliche Veränderungen, die nicht zwingend notwendig, jedoch zweckmäßig sind, hat der Mieter zu dulden, soweit ihm dies zuzumuten ist (§ 554 BGB).

Der Mieter hat die betroffenen Räume zugänglich zu halten, die Ausführung der Arbeiten darf durch ihn nicht behindert oder verzögert werden.

(3) Aufwendungen, die dem Mieter infolge einer solchen Maßnahme entstehen, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.

## **§ 16 Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

(1) Dem Vermieter steht das Recht zu, die Mieträume nach rechtzeitiger Vorankündigung zu üblicher Tageszeit zu besichtigen, um den Zustand zu prüfen. Aus wichtigen Gründen oder bei drohender Gefahr gestattet der Mieter das Betreten der Mieträume unverzüglich ohne vorherige Ankündigung zu jeder Zeit.

(2) Will der Vermieter das Gebäude verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, kann der Vermieter mit Kauf- oder Mietinteressenten in angemessenem Umfang die Mieträume nach Vorankündigung und Terminvereinbarung in den Zeiten 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr betreten.

(3) Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass aus wichtigen Gründen die Mieträume auch während seiner längeren Abwesenheit betreten werden können.

(4) Der Vermieter hat das Recht, die Mieträume bei Gefahr im Verzug auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen, wenn der Mieter abwesend und der Schlüssel nicht verfügbar ist.

## **§ 17 Personenmehrheit**

(1) Unter Mieter und Vermieter werden die Vertragsparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Mehrere Personen auf Mieterseite, auch Ehegatten, haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

(2) Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen

Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Dies gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch für den Ausspruch von Kündigungen und Aufhebungsverträge.

## **§ 18 Tierhaltung**

(1) Jede Tierhaltung mit Ausnahme von Kleintieren wie z. B. Zierfischen, Wellensittichen, Hamstern, Kanarienvögeln u. ä. in üblicher Anzahl bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Dies gilt auch für die zeitweise Verwahrung von Tieren.

(2) Eine Zustimmung des Vermieters zur Tierhaltung bezieht sich auf ein bestimmtes Tier und kann nicht übertragen werden. Mit der Abschaffung oder dem Tod des Tieres erlischt die Zustimmung und ist vor Neuanschaffung eines Tieres neu einzuholen.

(3) Eine erteilte Zustimmung kann widerrufen bzw. der vorübergehenden Aufenthalt untersagt werden, wenn von dem Tier Störungen und/oder Belästigungen ausgehen.

(4) Der Tierhalter haftet für alle durch die Tierhaltung entstandenen Schäden.

## **§ 19 Sammelheizung und Warmwasserversorgung**

(1) Der Vermieter ist verpflichtet, eine vorhandene Raumheizungsanlage soweit es die Witterung erfordert, mindestens jedoch von Oktober bis April eines jeden Jahres soweit in Betrieb zu halten, dass die Mieträume eine angemessene Temperatur aufweisen. Als angemessen gilt in den zum Tagesaufenthalt vorgesehenen Räumen eine Temperatur von 20 Grad Celsius in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr.

(2) Störungen der Heizungsanlage hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet gegenüber dem Vermieter für Schäden auf Grund schuldhafter Verletzung dieser Anzeigepflicht.

(3) Eine durch eine allgemeine Brennstoffknappheit, behördliche Anordnung, Betriebsstörung, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, oder mangelhafte Lieferung des Fernheizkraftwerkes berechtigt den Mieter nicht zu Schadensersatzansprüchen, es sei denn, der Vermieter hätte die Störung zu vertreten und ist mit der Beseitigung derselben in Verzug geraten.

(4) Ist eine zentrale Warmwasserversorgungsanlage vorhanden, so ist vom Vermieter eine Durchschnittstemperatur des Wassers einzuhalten, die an den Zapfstellen 40 Grad Celsius nicht unterschreitet.

(5) Macht eine Mietpartei von der Heizungs- und/oder Warmwasseranlage keinen Gebrauch, befreit sie das nicht von der Pflicht zur Beteiligung an den Heizkosten.

Werden Gemeinschaftsräume (z. B. Treppenhäuser) beheizt, tragen diese Kosten die Nutzer dergestalt, dass bei der Berechnung der beheizten Fläche die beheizten Gemeinschaftsflächen nicht mit eingerechnet werden.

(6) Die Betriebskosten der Heizungs- und Warmwasserversorgung sind in der in § 4 Absatz (1) vereinbarten Miete nicht enthalten, sie werden angemessen entsprechend den gesetzlichen Abrechnungsmaßstäben auf die einzelnen Wohnungen, d. h. nach der beheizten Wohnfläche nach einem dem Wärmeverbrauch berücksichtigenden Maßstab, umgelegt. Ist mit Wärmezählern, Heizkostenverteilern, Warmwasserzählern und/oder Warmwasserverteilern ausgestattet, so wird ein fester Anteil der Kosten nach dem Verbrauch umgelegt (siehe § 5 Absatz (3)).

(7) Zu den umlagefähigen Betriebskosten der Heizungs- und Warmwasserversorgung gehören insbesondere Brennstoffkosten einschließlich der Kosten für elektrischen Strom, Anfuhrkosten für Brennstoffe, Kosten für Bedienung, Reinigung, Wartung und technische Überwachung der Anlage einschließlich des Schornsteins. Ferner gehören dazu die Kosten der Verwendung von Wärmezählern, Heizkostenverteilern, Warmwasserzählern, Warmwasserkostenverteilern. Bei Versorgung mit Fernwärme sind die dafür anfallenden Kosten Heizkosten. Insbesondere zählen dazu Kosten der Wärmelieferung einer nicht zur Wirtschaftseinheit gehörenden Anlage und die Kosten des Betriebes der dazugehörenden Hausanlagen einschließlich Kosten für Betriebsstrom, Bedienung, Überwachung, Pflege der Anlage, regelmäßigen Prüfung der Betriebssicherheit einschließlich Einstellung durch einen Fachmann, Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, Kosten der Verwendung messtechnischer Ausstattung zur Verbrauchserfassung.

(8) Ist eine separate Etagenheizung vorhanden, betreibt der Mieter diese auf eigene Kosten einschließlich Wartung und Reinigung. Der Vermieter ist berechtigt, Nachweis der turnusmäßigen Erledigung dieser Arbeiten zu verlangen.

## **§ 20 Aufzug**

(1) Bei Vorhandensein einer Aufzugsanlage ist die Benutzung des Aufzuges nach den Vorschriften für die Bedienung von Aufzügen gestattet. Die ggf. von zuständigen Überwachungsorganen erlassenen Betriebsvorschriften sowie die entsprechenden Bestimmungen in der Hausordnung sind zu beachten.

(2) Aufzugsnutzung kann nicht verlangt werden bei Stillstand wegen Stromausfalls, Stilllegung infolge von Mängeln, notwendigen Reparaturen, Wartungen oder behördlicher Anordnungen, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.

Der Mieter ist nicht berechtigt, Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Elektrizität) über die zulässige Belastungsgrenze hinaus in Anspruch zu nehmen.

## **§ 22 Haushaltsmaschinen und Waschen**

Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen bzw. bei Vorhandensein dafür vorgesehener Gemeinschaftsräume (z. B. Waschküche) ausschließlich dort Haushaltsmaschinen aufzustellen und zu nutzen. Voraussetzung ist, dass die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.

## **§ 23 Reinigung der Gemeinschaftsflächen**

(1) Sofern die Reinigung nicht einheitlich vom Vermieter veranlasst wird, ist der Mieter verpflichtet, die Treppen von seinem Podest abwärts bis zum nächsten Podest regelmäßig und ordnungsgemäß kostenlos zu reinigen. Gleiches trifft ggf. auf die Flächen des Hauszugangs zu.

(2) Besondere Verschmutzungen im Hausflur und Treppenhaus sowie sonstigen Räumen und Anlagen, die von mehreren Hausbewohnern genutzt werden (z. B. in Folge von Ein- oder Auszug), sind vom dafür verantwortlichen Mieter unverzüglich zu beseitigen.

## **§ 24 Außenantennen-Breitbandnetz**

(1) Soweit für Fernsehen und Rundfunk keine Gemeinschaftsantenne oder kein Breitbandanschluss vorhanden ist, ist der Mieter verpflichtet, auch nach Abschluss dieses Mietvertrages eine diesbezügliche Installation zu dulden.

(2) Die Installation von Außenantennen jeglicher Art außerhalb der gemieteten Räume ist nicht gestattet. Durch ihn eigenmächtig angebrachte Außenantennen hat der Mieter auf seine Kosten zu entfernen und für dadurch entstandene Schäden am Gebäude einzustehen.

## **§ 25 Beendigung des Mietverhältnisses**

(1) Der Mieter hat die Mietsache unabhängig von seiner Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in sauberem, bezugsgeeignetem Zustand und vollständig geräumt zurückzugeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, hat der Vermieter das Recht, diese Arbeiten auf Kosten des Mieters zu veranlassen.

Der Vermieter ist berechtigt, die Mietsache nach Ankündigung auf Kosten des Mieters

öffnen und reinigen zu lassen und zurückgelassene einzelne Gegenstände zu verwahren und wertloses Gerümpel vernichten zu lassen.

Die Räumungspflicht des Mieters erstreckt sich auf alle von ihm in den Mietbereich eingebrachten Gegenstände. Für den Vermieter besteht keine Aufbewahrungspflicht für solche Gegenstände.

(2) Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit bzw. bis zu dem Zeitpunkt, zu dem das Mietverhältnis kündbar war, für den Mietausfall, der durch Leerstand der Mietsache oder dadurch entsteht, dass im Falle einer Neuvermietung nicht die bisherige Miete erzielt werden kann, längstens jedoch für die Dauer von einem Jahr nach Rückgabe der Mieteinheit.

(3) Ist zwischen den Vertragspartnern vereinbart, dass der Mieter Betriebskostenvorauszahlungen leistet, über die einmal jährlich abzurechnen ist, so verbleibt es bei dieser Regelung. Dabei gilt bezüglich dieser Betriebskosten, dass diese dergestalt zwischen dem Ausziehenden und dem Nachfolgemmieter bzw. dem Vermieter geteilt werden, dass sich die Höhe des Anteiles nach der Dauer der Mietzeit richtet, soweit nicht eine Sonderablesung vereinbart oder vorgeschrieben ist.

(4) Der Mieter hat bei Beendigung des Mietverhältnisses sämtliche, auch selbst angeschaffte, Schlüssel an den Vermieter herauszugeben. Anderenfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters Ersatzschlüssel zu beschaffen bzw. die Schlösser zu erneuern.

## **§ 26 Vertragsgesamtheit und salvatorische Klausel**

(1) Dieser Vertrag mit den vorangestellt benannten Anlagen stellt die gesamte Vereinbarung zwischen den Parteien dar. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

(2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig oder undurchsetzbar sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag seinem Sinne gemäß zur Durchführung zu bringen. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an deren Stelle das gesetzlich zulässige Maß.

(3) Dem Mieter ist bekannt, dass ein in diesem Vertrag benannter Verwalter zur Vertretung des Vermieters berechtigt ist.

Gerichtsstand für diesen Vertrag ist das für Heimatstadt zuständige Amtsgericht.

## **§ 28 Sonstige Vereinbarungen**

keine

Ort, Datum: .....

Unterschrift Vermieter:

.....  
Harald Vermieter

Unterschrift Mieter:

.....  
Mustermann, Bernd