

# MIETVERTRAG

Die nachstehend als Vermieter und Mieter bezeichneten Vertragsparteien schließen bezüglich der im Vertrag als "Mietobjekt" bezeichneten Wohnung diesen Mietvertrag ab.

## Vermieter:

Name / Vorname /Firma.  
(Sind mehrere Personen Vermieter  
alle Namen angeben.)

PLZ , Wohnort oder Büro

Anschrift / Straße

Telefon / Fax

E-Mail

## Mieter:

Name / Vorname  
(Sind mehrere Personen Mieter  
alle Namen angeben.)

PLZ , Wohnort

Anschrift / Straße

Telefon / Fax

E-Mail

## Mietobjekt:

Lage der Wohnung, Ort, Straße,  
Gebäude Nr.  
Stockwerk links bzw. rechts  
Wohnungsnummer

Anzahl der Zimmer

Küche ohne Einrichtung

Küche mit Spüle und Herd

Einbauküche

Bad mit Toilette

Bad / Dusche ohne Toilette

Separate Toilette

Balkon / Terasse

Wintergarten

Sonstige Räume

### Beheizung:

Einzelöfen Festbrennstoffe / Öl

Etagenheizung

Zentralheizung

Offener Kamin

Kachelofen

### Warmwasser:

Boiler / Durchlauferhitzer

Zentrale WW-Versorgung

### Nebenräume:

Keller, Abstellplatz

Gartennutzung (ja/nein)

PKW Abstellplatz

Garage

Sammelgarage

Sonstiges

Wohnungszubehör

Zur gemeinschaftlichen Nutzung:  Waschküche  Trockenraum

(Zutreffendes eintragen, nicht zutreffendes streichen.)

## 1. Die Schlüssel, Schließanlage, Chipkarten zur Türöffnung:

Dem Mieter werden .....Stück Wohnungsschlüssel sowie .....Stück Hauseingangsschlüssel und .....Stück Schlüssel für Nebenräume übergeben. Der Mieter kann weitere Schlüssel auf seine Kosten anfertigen, sofern er den Vermieter davon unverzüglich schriftlich informiert.

Beim Auszug darf der Mieter keine Schlüssel zurückbehalten. Die Kosten für bis zu höchstens 3 zusätzlich vom Mieter angefertigten Schlüssel erstattet der Vermieter beim Auszug nach Übergabe funktionsfähiger Schlüssel. Entsprechendes gilt, wenn zur Türöffnung Chipkarten dienen.

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass die Wohnanlage mit einer Schließanlage ausgestattet ist. Sofern ein Schlüssel verloren oder gestohlen wird, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Gefahr eines Missbrauchs durch Unberechtigte (Diebe, Einbrecher) besteht. Im Interesse der Sicherheit aller Mieter muss deshalb in solchen Fällen die Schließanlage ersetzt oder geändert werden, systembedingt sind dabei auch alle Schlüssel der anderen Mieter auszutauschen und es entstehen hohe Kosten. (Bei Chipkarten: Neuprogrammierung der Anlage, u.U. Kartentausch)  
Im Interesse der Mietergemeinschaft ist der Mieter verpflichtet jeden Schlüsselverlust (oder Chipkarte) unverzüglich dem Vermieter oder dem autorisierten Hausmeister zu melden.  
Der Mieter ist verpflichtet die Kosten, die zur Wiederherstellung der Sicherheit im Falle eines Verlustes oder Diebstahls erforderlich sind, zu tragen. Diese Verpflichtung besteht dann nicht, wenn der Mieter Umstände nachweist, aus denen sich ergibt, dass ein Missbrauch der Schlüssel ausgeschlossen ist (Beispiel: Der Schlüsselbund ist bei einer Urlaubsfahrt von einem Fährschiff ins Meer gefallen). Der Nachweis kann auch durch Abgabe einer eidestattlichen Versicherung des Mieters erfolgen. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass er rechtlich zum Ersatz des Schadens, der Dritten infolge einer Verletzung seiner Pflichten entsteht, haftbar sein kann. Entsprechendes gilt bei Chipkarten.

\_\_\_\_\_ Ankreuzen oder streichen. \_\_\_\_\_

## 2. Die Mietzeit:

Das Mietverhältnis beginnt am.....und läuft auf unbestimmte Zeit.

Hinweis für die Formularbenutzung: Die zeitliche Befristung eines Mietvertrages ist nur mit den gesetzlich vorgeschriebenen Gründen möglich. Für Zeitmietverträge sollte das hierfür bestimmte besondere Vertragsformular "Zeitmietvertrag" verwendet werden. Ein unwirksamer Zeitmietvertrag gilt als auf unbestimmte Zeit geschlossen. (§ 575 Abs 1 Nr.3 BGB)

## 3. Die Kündigungsfristen:

Das Mietverhältnis kann vom Mieter zum Ende eines jeden Kalendermonats unter Einhaltung der jeweils im Zeitpunkt der Kündigung geltenden gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden. Die Kündigungsfrist beträgt derzeit 3 Monate (2004).

Bei Vorliegen eines gesetzlichen, die Kündigung rechtfertigenden Grundes, kann der Vermieter das Mietverhältnis jeweils unter Einhaltung der im Zeitpunkt der Kündigung geltenden gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen. Derzeit beträgt die Kündigungsfrist innerhalb der ersten 5 Jahre der Mietdauer 3 Monate, nach 5-jähriger Mietdauer 6 Monate und nach 8-jähriger Mietdauer 9 Monate. Die Kündigung kann nur jeweils zum Ende eines Kalendermonats erfolgen.

Das Recht der Vertragsparteien, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich (fristlos) zu kündigen, bleibt unberührt.

## 4. Die Kündigung:

Die Kündigung muss schriftlich spätestens bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats erfolgen. Dazu muss die Kündigung hand- oder maschinenschriftlich ausgeführt sein und von sämtlichen Mietern (bzw. bei Kündigung durch die Vermieter - von sämtlichen Vermietern ) unterschrieben sein. Eine Kündigung per Telefax, E-Mail oder SMS oder einer sonstigen elektronischen Übertragung genügt diesen Anforderungen nicht. Sollte zukünftig gesetzlich eine andere Form als die Schriftform für die Kündigung vorgeschrieben werden, so ist die Kündigung auch wirksam, wenn sie der jeweiligen im Zeitpunkt der Kündigung geltenden gesetzlichen Form entspricht. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Kündigungsschreibens an.

Erfolgt die Kündigung durch Bevollmächtigte im Auftrag (z.B. ein Ehepartner kündigt zugleich für den anderen Partner oder ein Miteigentümer kündigt als Vermieter zugleich für seinen Partner) so ist eine schriftliche Kündigungsvollmacht im Original (keine Kopie) dem Kündigungsschreiben beizufügen.

## 5. Die Monatsmiete

Der Mietzins beträgt monatlich für die Wohnung	€
sonstiges (Garage, Stellplatz, Garten)	€
Heizkosten- / Warmwasservorauszahlung	€
sonstige Betriebskostenvorauszahlungen für die nachstehend aufgelisteten und nicht im Mietzins enthaltenen Kosten	€
Insgesamt beträgt die Monatsmiete inklusive der Vorauszahlungen	€

## 6. Die Betriebskosten

Neben dem Mietzins sind die Heiz- und Warmwasserkosten sowie folgende in dem dafür vorgesehenen Feld angekreuzte Betriebskosten gemäß der seit 01.01.2004 geltenden Betriebskosten-Verordnung in der jeweils gültigen Fassung vom Mieter zusätzlich zu bezahlen:

(Bitte die entsprechenden Kostenpositionen ankreuzen)

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Grundsteuer  | <input type="checkbox"/> Sach- und Haftpflichtversicherungen  |
| <input type="checkbox"/> Gebäudebrand- und Elementarschadenversicherungsumlage                      | <input type="checkbox"/> Betriebskosten der Gemeinschaftsantenne oder des Breitband- Kabelanschlusses |
| <input type="checkbox"/> Entwässerungskosten  | <input type="checkbox"/> Fahrstuhlkosten  |
| <input type="checkbox"/> Hausreinigungskosten   | <input type="checkbox"/> Hauswartkosten   |
| <input type="checkbox"/> Müllabfuhrkosten   | <input type="checkbox"/> Gartenpflegekosten   |
| <input type="checkbox"/> Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten (und Etagenheizung) | <input type="checkbox"/> Kehr- und Überprüfungsgebühren des Schornsteinfegers                         |
| <input type="checkbox"/> Wasserversorgungskosten  | <input type="checkbox"/> Sonstige Betriebskosten (genau angeben)                                      |
| <input type="checkbox"/> Hausbeleuchtungskosten   |   |

Folgende Arbeiten wurden vom Vermieter an Servicebetriebe vergeben:

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Winterdienst /Hof- und Zufahrtreinigung | <input type="checkbox"/> Gartenpflege                  |
| <input type="checkbox"/> Hausreinigungsarbeiten                  | <input type="checkbox"/> Sicherheitsdienst / Concierge |

(1) Für die vorstehend aufgeführten Kosten ist eine monatliche Vorauszahlung, wie vorstehend unter Monatsmiete festgelegt, zu bezahlen. Einmal jährlich erfolgt die Endabrechnung.

(2) Die Betriebskosten, mit Ausnahme der Heiz- und Warmwasserkosten, werden, soweit der Verbrauch erfasst wird, nach Verbrauch, im Übrigen, soweit nichts anders vereinbart wurde, nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt und in der Endabrechnung berechnet (§ 556 a BGB). Bei Wohnungs- oder Teileigentum wird für die Berechnung der Betriebskosten der von der Eigentümergemeinschaft festgelegte Maßstab zu Grunde gelegt, in der Regel verwenden Eigentümergemeinschaften die auf die Wohnung und eventuelle Sondernutzungsrechte Miteigentumsanteile als Umlagemaßstab.

(3) Jede Vertragspartei ist berechtigt, im Anschluß an eine erfolgte Jahresendabrechnung der Betriebskosten die monatlichen Vorauszahlungen entsprechend den tatsächlichen Kosten, und zwar ab dem auf die Mitteilung folgenden nächsten Monatsersten, anzupassen (Erhöhung oder Absenkung).

(4) Soweit möglich sind Betriebskosten vom Mieter direkt mit den Versorgungsunternehmen, bzw. Leistungserbringern abzurechnen, einschließlich des Energieverbrauchs des Mietobjekts (Strom, Gas, Müllabfuhr, Heizung).

## 7. Vereinbarung über Staffelmiete\*

Die Miete (ohne Heiz- und Betriebskosten) beträgt:

ab	(genaues Datum)	€
ab	(genaues Datum)	€
ab	(genaues Datum)	€
ab	(genaues Datum)	€

\* Hinweis: Sofern eine Staffelmietvereinbarung getroffen werden soll bitte ausfüllen, ansonsten streichen. Die Miete muss mindestens ein Jahr lang unverändert bleiben (§ 557 a BGB). Jede andere Vereinbarung zum Nachteil des Mieters ist unwirksam (§ 557 a BGB). Die jeweilige Miethöhe muss in einem Geldbetrag im Mietvertrag ausgewiesen sein.

## 8. Indexmiete\*

\* Hinweis: Gemäß § 557 b BGB können die Vertragsparteien eine Indexmiete vereinbaren. Die Indexmiete bedeutet, dass die zukünftig zu zahlende Miete jährlich durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte bestimmt wird. Weitere Mieterhöhungen sind dann aber, abgesehen von den Fällen einer Mieterhöhung nach Modernisierung, ausgeschlossen. Falls eine Indexmiete vereinbart werden soll, ist Anhang 1 des Vertrages (letzte Seite) gesondert auszufüllen und zu unterschreiben.

## 9. Die Zahlung der Monatsmiete:

Die Mietzahlungen und die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Kalendermonats eingehend, an den Vermieter oder an die von ihm jeweils zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle derzeit auf das Konto

Nr. \_\_\_\_\_ bei der \_\_\_\_\_ BLZ \_\_\_\_\_

kostenfrei zu entrichten.

Der Mieter erteilt auf Verlangen des Vermieters diesem die Ermächtigung, den Mietzins einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkostenkosten jeweils im Voraus, bis spätestens zum 3. Werktag eines Kalendermonats vom

Konto Nr. \_\_\_\_\_ bei der \_\_\_\_\_ BLZ \_\_\_\_\_

im Lastschriftverfahren einzuziehen. Der Mieter ist berechtigt, die Einzugsermächtigung aus wichtigem Grund zu widerrufen.

Soweit Betriebskosten als Vorauszahlung oder als Nachforderung gesondert angefordert werden, sind diese binnen 2 Wochen ab Zugang der Anforderung beim Mieter zu bezahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an. Auf das Recht des Mieters zur Belegeinsicht wird hingewiesen.

## 10. Die Übergabe des Mietobjektes (Wohnung):

Der Mieter hat offensichtliche Mängel oder Schäden in der Wohnung innerhalb eines Monats nach Einzug schriftlich anzuzeigen. Unterlässt er eine solche Meldung, so kann er sich bei Auszug nicht darauf berufen, dass ein Mangel bereits bei Einzug vorhanden war.

Ist die Mietsache zum Zeitpunkt der Überlassung mit einem versteckten Mangel behaftet, welchen der Vermieter nicht kennt, so haftet der Vermieter nicht dafür und auch nicht für daraus resultierende Folgeschäden.

## 11. Die Instandhaltung der Mieträume

Schäden in den Mieträumen hat der Mieter, sobald er diese bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen.

Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden und übermäßige Abnutzung, welche nach dem Einzug durch ihn, seine Familienangehörigen, Hausgehilfen, Untermieter sowie die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten und dergleichen schuldhaft in der Wohnung verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, welche durch fahrlässiges Offenstehenlassen von Türen, Fenstern, Fensterläden, Rollläden, Markisen, Jalousien oder durch Versäumung einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung, ...) entstehen.

Soweit die Wohnung entsprechend ausgestattet ist, gehen die Kosten der jährlichen Reinigung der Öfen innerhalb der Wohnung (Einzel- oder Kachelöfen) zu Lasten des Mieters. Erfordert die Reinigung und Wartung keine besondere Fachkunde, kann der Mieter die Arbeiten selbst ausführen, ansonsten sind die Wartungsarbeiten von einem Fachmann durchführen zu lassen. Thermen sind auf Kosten des Mieters wenigstens einmal im Jahr von einem Fachmann zu warten. Die Verpflichtung bestehen nur bis zu einem Gesamtbetrag von 8% der Jahresnettomiete innerhalb eines Kalenderjahres, entstehen höhere Kosten, trägt diese der Vermieter.

Tritt in der Wohnung Ungeziefer auf, so ist dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Die Kosten der Beseitigung einschließlich der damit verbundenen Reparaturen wie Neutapezierung oder neue Farbanstriche fallen dem Vertragspartner zur Last, welchen ein Verschulden trifft.

## 12. Die Renovierungspflicht, Schönheitsreparaturen

1. Die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer übernimmt auf eigene Kosten der Mieter.

Schönheitsreparaturen sind: Instandsetzungsarbeiten zur Beseitigung von Abnutzungserscheinungen, die durch normales Wohnen hervorgerufen werden, insbesondere Tapezieren, Streichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen (bei Naturholztüren und Fenstern: lasieren).

2. Verfügt der Mieter über gute handwerkliche Fähigkeiten, so kann er alle Schönheitsreparaturen in Eigenleistung ausführen. In jedem Fall schuldet der Mieter jedoch eine fachmännische Ausführung mittlerer Art und Güte.

3. Sofern nicht besondere Umstände vorliegen, werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein: in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre, in anderen Nebenräumen alle 7 Jahre. Die Fristen für die Berechnung der Zeitabschnitte beginnen mit Abschluß des Mietvertrages beziehungsweise mit der Vornahme einer Schönheitsreparatur.

4. Hinsichtlich des Anstrichs oder der Lasur von Holzwerk, Fenstern sowie der Heizkörper, Heizungsrohre usw. in den jeweiligen Räumen sind die vorgenannten Fristen nur dann verbindlich, wenn sich auch aus dem jeweiligen Zustand die Erforderlichkeit einer Renovierungsmaßnahme ergibt.

5. Der Mieter ist zur Ausführung der Schönheitsreparaturen insbesondere jedoch beim Auszug aus der Wohnung insoweit verpflichtet, als nach dem Abnutzungszustand unter Berücksichtigung der vorgenannten Renovierungsfristen hierfür ein Bedürfnis besteht. Beim Auszug aus der Wohnung besteht diese Verpflichtung nur dann nicht, wenn der neue Mieter die Schönheitsreparaturen auf seine Kosten ohne Berücksichtigung im Mietpreis übernimmt oder der Mieter dem Vermieter die Kosten erstattet.

6. Können sich die Vertragsparteien nicht auf einen Betrag als Kostenersatz für nicht ausgeführte Schönheitsreparaturen einigen, so erfolgt die Berechnung des vom Mieter geschuldeten Betrages entsprechend dem nachfolgenden Rechenbeispiel auf der Basis eines vom Vermieter eingeholten Kostenvoranschlages eines Fachbetriebes.

### Berechnungsbeispiel:

Wohnzimmer, Nutzungsdauer ohne Schönheitsreparatur nach vorstehendem Fristplan: 60 Monate.  
Nutzungsdauer (Beispiel) durch den Mieter seit letzter Renovierung bis zum Auszug: 26 Monate.  
Renovierungskosten nach Voranschlag des Fachbetriebes: 820,00 € (unverbindlicher Wert, nur für dieses Rechenbeispiel). Wert der monatlichen Abnutzung: 13,66 € (= 820 / 60).

Vom Mieter geschuldeter Kostenersatz in diesem Beispiel: 355,16 € (= 13,66 mal 26 Monate).

### 13. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter

Die Durchführung von Reparaturen und Verbesserungen der Mietsache durch den Vermieter richtet sich nach den Bestimmungen des § 554 BGB.

Der Vermieter ist berechtigt, nach Durchführung von Modernisierungs- oder Energieeinsparmaßnahmen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einen Mietzuschlag zu erheben (§ 559 BGB).

### 14. Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Tierhaltung

Der Mieter hat das Haus, die Mieträume samt Zubehör sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln, insbesondere für gehörige Reinigung, Lüftung (dies gilt besonders für Neubauwohnungen) und Heizung der Mieträume zu sorgen. Sofern die Reinigung der Treppenhäuser und der zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume und Anlagen nicht einem Fremdunternehmen übertragen ist, beteiligt sich der Mieter daran im Rahmen der im Haus bestehenden Regelungen und Übungen.

Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken nutzen, so bedarf dies der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Hunde, Katzen und andere Tiere mit entsprechender Größe (z.B. Hausschweine) dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters in den Mieträumen gehalten werden.

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass die Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte (z.B. Untermiete) entsprechend der gesetzlichen Regelung (vgl. § 540 BGB) der Erlaubnis des Vermieters bedarf. Bleibt ein Besucher länger als 6 Wochen in der Wohnung, ist der Mieter in aller Regel verpflichtet, die Erlaubnis des Vermieters für einen noch längeren Aufenthalt des Besuchers in der Wohnung unverzüglich einzuholen.

### 15. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter kann die Mieträume betreten, um die Notwendigkeit von Arbeiten oder den Zustand der Mietsache festzustellen. Er ist berechtigt, eine weitere Person hinzuzuziehen oder die Besichtigung durch eine dritte Person allein vornehmen zu lassen. Die Besichtigung ist bei drohender Gefahr jederzeit gestattet.

Will der Vermieter das Grundstück verkaufen, so darf er oder sein Beauftragter die Mieträume zusammen mit den Kaufinteressenten Montag bis Freitag von 17.00 - 20.00 Uhr und Samstag von 10.00 - 13.00 Uhr betreten.

Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder sein Beauftragter die Räume mit den Mietinteressenten zu den gleichen Stunden betreten.

Das Betreten der Wohnung ist im Falle der Ziffer 1 nach 7-tägiger Voranmeldung, im Falle der Ziffern 2 und 3 nach 2-tägiger Voranmeldung möglich. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die Räume während dieser Zeit auch in einer Abwesenheit betreten werden können.

Im Einzelfall kann der Mieter aus wichtigem Grund einer Besichtigung widersprechen. Er muss in diesem Fall einen angemessenen Ersatztermin anbieten.

### 16. Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter

Bauliche Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.

Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mieträume versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten.

Wenn der Vermieter diese Einrichtungen übernehmen will, hat er nach seiner Wahl entweder dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrags für die Abnutzung zu erstatten oder in sonstiger Weise einen angemessenen Ausgleich zu leisten. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die Einrichtung weg, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet.

## 17. Kleine Schäden in den Mieträumen

Die Kosten für auch ohne Verschulden des Mieters notwendige Reparaturen an solchen Gegenständen, welche dem häufigen und unmittelbarem Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, nimmt der Mieter im Einzelfall bis einschließlich EUR 75,00 auf sich (Kleinreparaturen), jedoch nur bis zu einem Gesamtbetrag von 8% der Jahresnettomiete innerhalb von 12 Monaten. Zu diesen Gegenständen gehören insbesondere: Heizkörperventile, Wasserhähne und Armaturen, Sicherungen (Elektro) Spültische, Schlösser und Klinken der Wohnungstüren, Fenster, Fensterläden, Rollläden (Gurte und Verschlüsse) , Jalousien, Markisen, WC- und Badeinrichtungen, Handwaschbecken, Bodenbeläge, sonstige elektrischen Einrichtungen.

## 18. Die Sammelheizung (Zentralheizung)

1. Die dem Tagesaufenthalt dienenden Räume werden während der Heizperiode (1. Oktober bis 30. April) in der Zeit von 6.00 bis 23.00 Uhr mit einer Temperatur von mindestens 21 Grad C° beheizt. Für die sonstigen Räume genügt eine angemessene, der technischen Anlage entsprechende Erwärmung. Außerhalb der Heizperiode ist es Sache des Mieters durch eigene Übergangsheizung für eine seinen Wünschen entsprechende Raumtemperatur zu sorgen.

2. Eine Beheizung außerhalb der Heizperiode kann nur verlangt werden, wenn an mindestens 3 aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur (gemessen 12.00 Uhr mittags) unter 12 Grad C° absinkt. Bei Störungen der Heizanlage, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (zum Beispiel Brennstoffknappheit) ist der Vermieter zur Ersatzbeheizung nicht verpflichtet. Er hat etwaige Störungen schnellstmöglich beseitigen zu lassen.

3. Falls die Berechnung der Heizungskosten durch Wärmemesser erfolgt, ist der Mieter mit der Ablesung und dem gewählten Abrechnungsschlüssel durch die vom Vermieter beauftragte Firma ausdrücklich einverstanden. Im übrigen werden die Heizungskosten nach Wahl des Vermieters nach Quadratmeter beheizter Fläche oder ähnlichen Vergleichsmaßstäben umgelegt.

4. Zu den Heizungskosten gehören die Kosten der Brennstoffe und ihrer Lieferung, des Betriebsstroms, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, der Verwendung von Wärmemessern oder Heizkostenverteilern, der Messung von Immissionen und der Berechnung der Heizungskosten. Bei Auszug trägt der Mieter die Kosten der Zwischenablesung.

5. Es ist dem Mieter nicht gestattet, die Einstellung von automatischen Brennkesseln zu verändern oder sonstige Manipulationen an der Heizungsanlage durchzuführen.

## 19. Mehrere Personen als Mieter oder Vermieter

### 19.1 Vollmacht:

Erklärungen, die auf das mit den Mietern bestehende Mietverhältnis von Einfluß sind, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für den Ausspruch von Kündigungen und nicht für den Abschluß eines Mietaufhebungsvertrages. Kündigungen müssen immer von allen Mietern unterzeichnet sein, siehe dazu auch Ziffer 4 dieses Mietvertrages.

### 19.2 Haftung:

Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter als Gesamtschuldner.

### 19.3 Vermietervollmacht:

Bei einer Mehrheit von Vermietern ist jeder der Vermieter berechtigt, Erklärungen mit Wirkung für die anderen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Vermieter gelten in soweit als gegenseitig bevollmächtigt.

## 20. Beendigung des Mietverhältnisses

20.1. Das Mietverhältnis endet nach Ablauf der Kündigungsfrist. Das Mietverhältnis verlängert sich nicht automatisch (vgl. § 545 BGB) auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter die Wohnung nicht räumt und den Gebrauch fortsetzt.

20.2. Bei Beendigung der Mietzeit hat der Mieter die Mietsache sorgfältig gereinigt und geputzt zurückzugeben; das gilt auch für die Teppichböden, soweit die Wohnung vom Vermieter damit ausgestattet ist. Weist der Vermieter nach, dass die Teppichböden bei Einzug neu verlegt oder von einer Fachfirma gereinigt wurden, ist der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, ebenfalls die Reinigung durch eine Fachfirma vornehmen zu lassen. Als Nachweis hierüber ist die entsprechende Rechnung vorzulegen. Dies gilt nicht, wenn die Teppichböden schon älter als 10 Jahre und verschlissen sind.

20.3. Hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses Gegenstände zurückgelassen, so ist der Vermieter berechtigt, nach vergeblicher schriftlicher Aufforderung und Ablauf einer Frist von zwei Wochen, diese durch eine zur öffentlichen Versteigerung berufene Person verwerten zu lassen. Der Erlös abzüglich der Kosten steht dem Mieter zu. Bescheinigt der Versteigerer schriftlich die Wertlosigkeit der Gegenstände, kann der Vermieter darüber wie ein Eigentümer verfügen.

## 21. Die Kautionsleistung

### 21.1. Zahlung:

Der Mieter verpflichtet sich eine Kautionsleistung in Höhe von .....€ an den Vermieter zu bezahlen.

Die Kautionszahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses zur Zahlung fällig.

Diese Kautionsleistung wird vom Vermieter von dessen Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt (vgl. § 551 BGB).

Die Kautionsleistung ist auf das Konto des Vermieters

bei der (Bezeichnung der Bank) .....

Konto Nr. .... BLZ ..... einzuzahlen.

Der Mieter kann die Kautionsleistung anstatt in einer Summe auch in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen erbringen. Die erste Teilzahlung ist dann zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

### 21.2. Rückzahlung:

Die Kautionsleistung ist nach Rückgabe der Mietsache in vertragsgemäßem Zustand zuzüglich der angefallenen Zinsen unter Abrechnung eventueller Vermieterforderungen an den Mieter zurückzuzahlen.

Steht eine Forderung des Vermieters zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest, bzw. befindet sich die Wohnung in einem nicht vertragsgemäßen Zustand, so ist er berechtigt, einen der voraussichtlichen Forderung entsprechenden Betrag von der Kautionsleistung bis zur Klärung aller Umstände zurückzubehalten. Dies gilt auch hinsichtlich sich etwa nach der Abrechnung über die Betriebs- oder Heizkosten gegenüber dem Mieter sich ergebenden Forderungen. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, eine Betriebs- und Heizkostenabrechnung nach dem Auszug des Mieters zu erstellen. Spätestens mit Erstellung der turnusmäßigen Jahresabrechnung ist er jedoch verpflichtet, einen etwa sich ergebenden restlichen Kautionsrückzahlungsanspruch an den Mieter auszubehalten. Eine jährliche Auszahlung der Zinsen kann vom Mieter nicht verlangt werden. Der Mieter kann fällige Mietzahlungen nicht mit der Kautionsleistung aufrechnen.

## 22. Sonstiges

22.1. Aufstellung und Betrieb eines Einzelofens (z.B. Kaminofen) oder eines Abluft-Wäschetrockners bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Dies gilt nicht für elektrisch betriebene Heizungen.

22.2. Schilder - außer übliche Namensschilder - im Treppenhaus und an der Außenfassade dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters angebracht werden, gleiches gilt für Blumenkästen. Der Vermieter kann eine einmal gegebene Zustimmung widerrufen, sofern die Aufrechterhaltung des Hausfriedens oder sonstige wichtige Gründe dies erforderlich machen.

22.3. Wenn und soweit eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen eine zwingende gesetzliche Vorschrift verstößt, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung



23. Die Hausordnung

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die dem Mieter ausgehändigte und von ihm durch Unterschrift anerkannte Hausordnung Bestandteil des Mietvertrags ist.

Formularbenutzungshinweis: Falls nicht zutreffend bitte streichen, wenn zutreffend ankreuzen.

Eine Hausordnung ist nicht Bestandteil dieses Mietvertrages.

Der Vermieter kann eine Hausordnung nachträglich aufstellen, soweit darin enthaltene Regelungen zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Hause und für ein gedeihliches Zusammenleben der Mietparteien erforderlich sind. Eine nachträglich aufgestellte Hausordnung wird erst wirksam, wenn Sie allen Mietvertragsparteien in Textform zugegangen ist.

Für die verbindliche Aufstellung einer Hausordnung, die weitergehende Regelungen enthält, sowie zur Abänderung einer bestehenden Hausordnung, die Bestandteil dieses Mietvertrages ist, ist die Zustimmung aller beteiligten Mietvertragsparteien des Wohngebäudes erforderlich.

Zusatzvereinbarungen für vermietete Eigentumswohnungen

Dem Mieter ist bekannt, dass es sich bei der vermieteten Wohnung um eine Eigentumswohnung handelt. Die Bestimmungen der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) sowie die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über die Ordnung im Haus und das Zusammenleben der Hausbewohner sind auch für den Mieter verbindlich, sofern und soweit er die Möglichkeit hatte, sich in zumutbarer Weise Kenntnis vom Inhalt entsprechender Regelungen zu verschaffen. Dazu sind dem Mieter Kopien der betreffenden schriftlichen Unterlagen vom Vermieter zu überlassen.

Dies gilt auch für spätere Änderungen der Gemeinschaftsordnung und die nach dem Abschluss des Mietvertrags getroffenen Beschlüsse der Wohnungseigentümer. Der Vermieter wird dem Mieter die einschlägigen Änderungsbeschlüsse durch Aushändigung entsprechender Kopien mitteilen.

Der jeweilige Verwalter der Wohnungseigentumsanlage ist neben dem Vermieter berechtigt, die zur Aufrechterhaltung der Hausordnung erforderlichen Einzelanweisungen zu erteilen.

Raum für zusätzliche Vereinbarungen

Area with horizontal dotted lines for additional agreements.

Datum und Unterschrift  
Vermieter

Hinweis: Bei Indexmiete Anlage 1  
unterschieden beifügen

Datum und Unterschrift  
Mieter

## Anhang 1

### Vereinbarungen zur Indexmiete gem. 557 b BGB

Vorbemerkung:

Eine Mietanpassungsvereinbarung bei Wohnraum aufgrund Indexänderung kann unabhängig von der Vertragslaufzeit vereinbart werden.

Bei Gewerberaum gelten Indexklauseln als genehmigt, wenn der Mietvertrag über mindestens 10 Jahre abgeschlossen wurde oder nach 5-jähriger Laufzeit dem Mieter ein einseitiges Optionsrecht für weitere 5 Jahre zusteht.

Gemäß § 557 b Abs. 2 BGB sind während der Geltungsdauer der Wertsicherungsklausel andere Mieterhöhungen ausgeschlossen. Lediglich aufgrund baulicher Veränderungen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, ist ein Modernisierungszuschlag möglich gemäß § 559 Abs. 1 BGB.

### Mietanpassungsvereinbarung

Zum Mietvertrag vom \_\_\_\_\_ zwischen:

Vermieter:

Name / Vorname /Firma  
sind mehrere Personen Vermieter  
alle Namen angeben.

---

Mieter:

Name / Vorname /Firma  
sind mehrere Personen Vermieter  
alle Namen angeben.

---

In Ergänzung zum Mietvertrag wird folgende Wertsicherungsklausel festgelegt:

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Gesamtlebenshaltung um mind. 3%, kann jeder Vertragspartner durch schriftliche Erklärung und unter Angabe der eingetretenen Index-Änderung eine Anpassung der Miete um den entsprechenden Prozentsatz verlangen, sofern der Mietzins um mindestens 1 Jahr unverändert bestand. Der geänderte Mietzins ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu zahlen.

---

Datum und Unterschrift  
Vermieter

---

Datum und Unterschrift  
Mieter