

ZEITMIETVERTRAG

Die nachstehend als Vermieter und Mieter bezeichneten Vertragsparteien schließen bezüglich der im Vertrag als "Mietobjekt" bezeichneten Wohnung diesen Mietvertrag als Zeitmietvertrag gem. § 575 BGB 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	<input type="text"/>	Beheizung:	Nebenräume:
Küche ohne Einrichtung	<input type="checkbox"/>	Einzelöfen Festbrennstoffe / Öl	<input type="checkbox"/>
Küche mit Spüle und Herd	<input type="checkbox"/>	Etagenheizung	<input type="checkbox"/>
Einbauküche	<input type="checkbox"/>	Zentralheizung	<input type="checkbox"/>
Bad mit Toilette	<input type="checkbox"/>	Offener Kamin	<input type="checkbox"/>
Bad / Dusche ohne Toilette	<input type="checkbox"/>	Kachelofen	<input type="checkbox"/>
Separate Toilette	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Balkon / Terasse	<input type="checkbox"/>	Warmwasser:	<input type="checkbox"/>
Wintergarten	<input type="checkbox"/>	Boiler / Durchlauferhitzer	<input type="checkbox"/>
Sonstige Räume	<input type="checkbox"/>	Zentrale WW-Versorgung	<input type="checkbox"/>

Zur gemeinschaftlichen Nutzung: Waschküche Trockenraum
(Zutreffendes eintragen, nicht Zutreffendes streichen.)

1. Die Wohnungsschlüssel:

Dem Mieter werdenStück Wohnungsschlüssel sowieStück Hauseingangsschlüssel undStück Schlüssel für Nebenräume zusammen mit der Wohnung übergeben. Weitere Einzelheiten / Abweichungen werden ggf. im Übergabeprotokoll festgehalten.

Die Anfertigung von zusätzlichen Schlüsseln im Haus und von gemeinsam benutzten Räumen ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Schlüssel, welche sich der Mieter zusätzlich beschafft hat, sind nach Beendigung der Mietzeit dem Vermieter gegen Kostenerstattung abzuliefern.

Wird ein Schlüssel gebrauchsunfähig, ist dies dem Vermieter mitzuteilen und gleichzeitig der Schlüssel dem Vermieter auszuhändigen. Bei Verlust eines Schlüssels ist der Mieter verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters die Kosten für entsprechende Türschlösser, beziehungsweise bei einer Schließanlage deren Kosten und auch die Kosten für den Austausch der Schlüssel zu übernehmen, sofern der Mieter nicht nachweisen kann, dass Missbrauch ausgeschlossen ist.

2. Die Mietzeit:

Das Mietverhältnis beginnt am.....und endet mit Ablauf des
(Monat und Jahr)

Eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses soll ausgeschlossen sein, es sei denn es liegt ein Grund vor, der eine Partei zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt.
(Formularbenutzungshinweis: Falls eine Kündigungsausschluss gewollt ist, bitte ankreuzen, ansonsten streichen.)

Das Mietverhältnis kann von beiden Vertragsparteien mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden, es endet jedoch spätestens nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit ohne dass es hierzu einer Kündigung bedarf.
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.
(Formularbenutzungshinweis: Falls eine Kündigungsmöglichkeit auch vor Zeitablauf möglich sein soll, bitte ankreuzen, ansonsten ist diese Passage zustreichen.)

3. Die Beendigungsgründe:

Der Vermieter erklärt, dass er nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit aus folgendem Grund über das Mietobjekt verfügen will:

(Formularbenutzungshinweis: Die zutreffende Alternative im nachfolgenden Abschnitt möglichst genau und detailliert ausfüllen, ggf.zusätzliches Ergänzungsblatt unterschreiben und anheften. Nicht zutreffende Alternativen streichen.)

(A): Der Vermieter will das Mietobjekt für sich selbst, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen. Die Namen der Familienangehörigen oder Angehörigen sind:

(Hinweis: Den vollständigen Namen und den Verwandtschaftsgrad oder "Lebensgefährte seit..." angeben.)

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

(B): Der Vermieter wird das Mietobjekt an jemanden vermieten, der ihm gegenüber zur Erbringung einer Dienstleistung verpflichtet ist.

.....
.....

(C): Der Vermieter will das Mietobjekt in zulässiger Weise beseitigen.

(Hinweis: Für den Abriß eines Gebäudes ist in aller Regel eine entsprechende behördliche Erlaubnis erforderlich. Diese Erlaubnis sollte bis zum Ende der Mietzeit vorliegen.)

.....
.....

(D): Der Vermieter will das Mietobjekt so wesentlich verändern oder instand setzen, dass diese Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würde.

Die Räume / das Mietobjekt soll in folgender Weise verändert werden:

(Hinweis: Möglichst genaue Beschreibung der geplanten Arbeiten ggf. Auszugskopie aus der Bauplanung an den Vertrag als Ergänzung anheften.)

.....
.....
.....
.....
.....
.....

4a. Die Verlängerung des Mietverhältnisses bei Verzögerungen oder Wegfall des Beendigungsgrundes:

4a.1 Tritt der vom Vermieter vorstehend angegebene Grund erst später als angenommen ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietvertrages zu unveränderten Bedingungen um den Zeitraum der Verspätung verlangen (vgl. § 575 Abs 3 BGB).

4a.2 Entfällt der vom Vermieter angegebene Grund ganz, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangen (vgl. § 575 Abs 3 BGB). Das Mietverhältnis kann in diesem Fall von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung der gesetzlichen Form und Frist gekündigt werden.

4b. Die Informationspflicht des Vermieters:

Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit verlangen, dass ihm der Vermieter binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Erfolgt die Mitteilung des Vermieters nicht innerhalb der Monatsfrist, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen (vgl. § 575 Abs 2 BGB).

4c. Die Beendigung / Rückgabe des Mietobjektes

Sofern keine vorzeitige Kündigung erfolgt ist, endet das Mietverhältnis nach Ablauf der vereinbarten Zeit, ohne dass es einer weiteren Kündigung bedarf. Im Fall einer Kündigung endet das Mietverhältnis nach Ablauf der Kündigungsfrist. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt spätestens zu diesem Zeitpunkt dem Vermieter in vertragsgemäßem Zustand zurückzugeben.

Das Mietverhältnis verlängert sich nicht auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter die gemietete Wohnung bzw. das Mietobjekt nicht zurückgibt und den Gebrauch fortsetzt. Die Regelung des § 545 BGB, wonach sich ein beendetes Mietverhältnis im Falle der Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter auf unbestimmte Zeit verlängert, ist somit ausgeschlossen.

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 (siehe § 13) sowie folgende in dem dafür vorgesehenen Feld angekreuzte Betriebskosten gemäß der seit 01.01.2004 geltenden Betriebskosten-VO 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 (§ 556a BGB). Bei Wohnungs- oder Teileigentum wird für die Berechnung der Betriebskosten der von der Eigentümergemeinschaft festgelegte Maßstab zu Grunde gelegt.

(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, Heizung).

(5) Werden nach Vertragsabschluss das Hausgrundstück betreffende Betriebskosten im Sinne der BetriebskostenVO in der jeweils gültigen Fassung neu eingeführt, so ist der Vermieter zur Umlage berechtigt.

(6) Ist eine Betriebskostenpauschale vereinbart, bleiben Erhöhungen oder Ermäßigungen gemäß § 560 BGB vorbehalten.

7. Vereinbarung über Staffelmiete*

Die Miete (ohne Heiz- und Betriebskosten) beträgt:

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 erste Monatsmiete ist vor Bezug und Schlüsselübergabe zu entrichten. Die weiteren 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 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 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) und die jährliche Wartung von Gas- oder Elektroheizgeräten innerhalb der Wohnung voll zu Lasten des Mieters, jedoch nur bis zu einem Gesamtbetrag von 8% der Jahresnettomiete innerhalb eines Kalenderjahres.

Tritt in der Wohnung Ungeziefer auf, so ist dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Die Kosten der Beseitigung einschließlich der damit verbundenen Reparaturen wie Neutapezierung fallen demjenigen der Vertragschließenden 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. Im allgemeinen 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.

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. Die Fristen setzen mit Beginn des Mietvertrags, beziehungsweise mit der Vornahme einer Schönheitsreparatur ein.

6. 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.

7. 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 und sie vor allem Ungeziefer frei zu halten. Die Reinigung der Treppenhäuser und der zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume und Anlagen obliegt ihm nach Maßgabe der Hausordnung.

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.

Der Mieter darf die Mieträume nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters untervermieten. Dasselbe gilt für eine Gebrauchsüberlassung an dritte Personen, auch soweit kein Untermietverhältnis begründet wird. Bei Besuchen gilt dies, wenn die Besuchsdauer die Zeit von 6 Wochen übersteigt. Im Übrigen wird der Mieter auf die §§ 540 und 553 BGB ausdrücklich hingewiesen.

Hunde und Katzen dürfen nur mit der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters in den Mieträumen gehalten werden.

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. Schäden in den Mieträumen

1. 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.

2. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und Umfang die Feuchtigkeitseinwirkung ist, es sei denn, dass der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Im Übrigen ist die Haftung des Vermieters grundsätzlich auf die Höhe der Haftpflichtversicherungssumme begrenzt.

3. Bei Mietvertragsabschluss hat der Wohnungsmieter dem Vermieter eine Privathaftpflichtversicherung mit einer Mindestdeckungssumme von 250.000 € für Personen- und für Sachschäden nachzuweisen, die auch Deckungsschutz für alle Familienmitglieder oder sonstige Mitbewohner des Mieters gewährt. Der Mieter verpflichtet sich diese Versicherung während der gesamten Mietdauer aufrecht zu erhalten. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass die Versicherung bedingungsgemäß nur für von ihm fahrlässig oder leicht fahrlässig verursachte Schäden eintritt, nicht jedoch für durch Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

18. Sammelheizung und Änderung der Feuerungsart

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. Entrichtung der Heizungskosten

Der Vermieter kann mit dem jeweils fälligen Mietzins einen Vorschuss in Höhe von einem Zwölftel der abgerechneten anteiligen Kosten der abgelaufenen Heizperiode verlangen.

Soweit der Mieter die Heizung allein betreibt (z.B. Etagenheizung), ist er verpflichtet, die Heizung im üblichen Umfang ständig in Betrieb zu halten.

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