

**Mietvertrag**

zwischen

**Vermieter./ . Mieter**

## INHALTSVERZEICHNIS

|  |    |
|--|----|
| § 1 MIETRÄUME / ÜBERGABEPROTOKOLL  | 4  |
| § 2 MIETZEIT   | 4  |
| § 3 KÜNDIGUNG / KÜNDIGUNGSAUSSCHLUSS / VERLÄNGERUNG  | 5  |
| § 4 MIETE UND BETRIEBSKOSTEN / UMLAGE VON BETRIEBSKOSTEN   | 5  |
| § 5 ZAHLUNG DER MIETE  | 8  |
| § 6 SICHERHEITSLAISTUNG (KAUTION)  | 9  |
| § 7 HAFTUNG DES VERMIETERS, AUFRECHNUNG UND ZURÜCKBEHALTUNG  | 10 |
| § 8 BENUTZUNG DER MIETRÄUME, UNTERVERMIETUNG   | 10 |
| § 9 SCHÖNHEITSREPARATUREN / SCHÖNHEITSREPARATUREN/ABGELTUNG BEI BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES / RÜCKGABE DER MIETSACHE | 11 |
| § 10 KLEINREPARATUREN  | 12 |
| §11 BAULICHE VERÄNDERUNG   | 12 |
| § 12 ANZEIGEPFLICHT UND HAFTUNG DES MIETERS  | 13 |
| § 13 AUßENANTENNE, BREITBANDKABELNETZ UND PARABOLANTENNEN, FUNKANTENNE   | 13 |
| § 14 ABSTELLEN VON FAHRZEUGEN U.Ä.   | 14 |
| § 15 TIERHALTUNG   | 14 |
| § 16 BETRETEN DER MIETRÄUME DURCH DEN VERMIETER  | 15 |
| § 17 PERSONENMEHRHEIT ALS MIETER   | 15 |
| § 18 BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES / KOSTEN DER ZWISCHENABLESUNG/KOSTENTRENNUNG  | 15 |
| § 19 HAUSORDNUNG / RICHTIGES LÜFTEN UND HEIZEN   | 16 |
| § 20 SONSTIGE VEREINBARUNGEN   | 16 |
| § 21 ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN  | 17 |
| § 22 SALVATORISCHE KLAUSEL   | 17 |

Zwischen

Vermieter:

Vertreten durch die :

und

Name, Vorname (als Mieter/in 1):

geboren am:

Personalausweis-/Passnummer:

zur Zeit wohnhaft:

und

Name, Vorname: (als Mieter/in 2):

geboren am:

Personalausweis-/Passnummer:

zur Zeit wohnhaft:

wird folgender

MUSTER

# Mietvertrag

geschlossen.

## § 1 Mieträume / Übergabeprotokoll

1. Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken

folgende  Wohnung (Nr.11)  Eigentumswohnung (\* zutreffendes Ankreuzen)

Postleitzahl, Ort:

Straße, Hausnummer:

Wohnungsnummer:

Geschoss: Größe (ca. m<sup>2</sup>):

Lage: bei Eigentumswohnung Miteigentumsanteil (MEA):

2. Das Mietobjekt besteht aus folgenden Räumen:

0 Zimmer, 0 Küche, 0 Diele, Flur, 0 Bad/Dusche/WC, 0 Balkon/ Loggia,

0 Kellerraum 0 Gäste WC 0 AR

3. Gemeinschaftsflächen, soweit vorhanden, dürfen vom Mieter im Rahmen der Hausordnung mitgenutzt werden.

4. Über Garagen/Stellplätze kann ein separater Mietvertrag abgeschlossen werden.

5. Die Wohnung wird derzeit von ..... Personen genutzt.

6. Die dem Mieter übergebenen Schlüssel ergeben sich aus dem Übergabeprotokoll. Die Parteien verpflichten sich, sowohl bei Wohnungsübergabe als auch bei Wohnungsabnahme ein entsprechendes Protokoll zu fertigen und zu unterzeichnen.

## § 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am ..... und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

### § 3 Kündigung / Kündigungsausschluss / Verlängerung

1. Für die Zeit vom Abschluss des Mietvertrags bis zum Beginn des Mietvertrags (§ 2) sowie für die Dauer von 12 Monaten ab Beginn des Mietvertrags (§ 2) verzichten die Parteien wechselseitig auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages. Eine ordentliche Kündigung ist somit erstmalig ab ..... unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfrist zulässig. Von dem wechselseitigen Verzicht unberührt bleibt das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund.

2. Im übrigen gelten für die ordentliche und außerordentliche Kündigung die gesetzlichen Kündigungsgründe und Kündigungsfristen.

3. Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nach Ablauf der Mietzeit durch Fortsetzung des Gebrauchs kommt nicht in Betracht; § 545 BGB gilt nicht.

### § 4 Miete und Betriebskosten / Umlage von Betriebskosten

|   |                   |
|---|-------------------|
| 1. Die Grund-/Nettomiete beträgt monatlich                              | 000,00 EUR        |
| a) zuzüglich Vorauszahlungen auf die Betriebskosten                     | 000,00 EUR        |
| <u>b) zuzüglich Vorauszahlungen auf die Wärme- und Wasserversorgung</u> |                   |
| <b>Gesamtmiete zur Zeit</b>   | <b>000,00 EUR</b> |

2. Neben der Grundmiete sind sämtliche Betriebskosten gem. § 556 Abs. 1 BGB iVm der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der jeweils gültigen Fassung bzw. eine diese ersetzende Vorschrift vom Mieter zu tragen. Dies sind insbesondere folgende Kostenarten:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, zum Beispiel Grundsteuer
2. die Kosten der Wasserversorgung,
3. die Kosten der Entwässerung,
4. die Kosten
  - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlagen einschließlich der Abgasanlage oder
  - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage oder
  - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a oder
  - d) der Reinigung und Wartungen von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,
5. die Kosten
  - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage oder,
  - b) der eigenständigen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a oder,
  - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

- e) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nr. 4 Buchstabe a und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
  - f) bei der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nr. 4 Buchstabe c und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
  - g) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nr. 4 Buchstabe d und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
  8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
  9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung (auch einmalig),
  10. die Kosten der Gartenpflege,
  11. die Kosten der Beleuchtung,
  12. die Kosten der Schornsteinreinigung,
  13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
  14. die Kosten für den Hauswart,
  15. die Kosten
    - a) des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage oder,
    - b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage,
  16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,
  17. sonstige Betriebskosten
    - Wartung Haustoranlage einschließlich des Stromes
    - Kosten der Dachrinnenreinigung
    - Kosten der Dachrinnenbeheizung
    - Wartung Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA-Anlagen), Rauchmelder einschließlich Strom
    - Wartung der Feuerlöscher, Wandhydranten und Steigleitungen
    - Wartung von Lüftungsanlagen und –geräten einschließlich Stromkosten
    - Wartung der Blitzschutzanlage
    - Wartung der Brandmeldeanlagen
    - Kosten der Elektroinstallationsrevision
    - Kosten der Entsorgung von Sperr- und Grobmüll, auch einmalig
    - Kosten der Pflege der Außenanlagen/Spielplätze einschließlich der Wartung (TÜV)
    - Überprüfung und Wartung von Meldeanlagen
    - Überprüfung und Wartung Sprinkleranlagen
    - Überprüfung und Wartung CO-Warnanlagen
    - Winterdienst

Die vorstehend bezeichneten Betriebskosten sind jährlich (nicht zwangsläufig kalenderjährlich) abzurechnen, wobei nur die Kosten abgerechnet werden, die auch tatsächlich anfallen. Der Vermieter ist berechtigt, den Abrechnungszeitraum in den Grenzen der Billigkeit und Zumutbarkeit zu ändern (§§ 315 und 308 Nr. 4 BGB).

3. Soweit Betriebskosten nach Vertragsschluss neu entstehen oder neu eingeführt werden, können auch diese Kosten auf den Mieter umgelegt werden. Die Umlage ist nur für die Zeit ab Ankündigung zulässig, wenn der Vermieter dies dem Mieter vorher in Textform mitgeteilt hat.

4. a) Die Verteilung der Betriebskosten erfolgt bei Eigentumswohnungen nach dem Verhältnis, in dem der Vermieter/Eigentümer den übrigen Miteigentümern der Wohnungseigentümergeinschaft die Kosten schuldet, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorgaben, insbesondere der Heizkostenverordnung (HeizkV), etwas anderes bestimmen. Im Falle der Vermietung einer Eigentumswohnung sind dies – nicht zwangsläufig – die Miteigentumsanteile. Für die Grundsteuer ist in diesem Fall der jeweilige Grundsteuerbescheid für die Wohnung maßgebend.

b) Im Übrigen gilt der gesetzliche Umlagemaßstab als vereinbart, soweit auch hier keine zwingenden gesetzlichen Bestimmungen entgegenstehen. Die Kosten der Abwasserentsorgung sowie die Kosten für die mit dem Betrieb eines Breitbandkabelnetzes verbundenen privaten Verteileranlagen werden in diesem Fall abweichend wie folgt umgelegt: Die Kosten der Abwasserentsorgung, mit Ausnahme der Kosten des Niederschlagswassers, werden entsprechend der Kosten der Wasserversorgung abgerechnet, die Kosten des Betriebs einer Gemeinschaftsantennenanlage oder des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlagen werden nach Wohneinheiten abgerechnet.

c) Die verbrauchsunabhängigen Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung (z.B. Grundpreise, Ablese-, Abrechnungs-, Mietkosten etc.) können in jedem Fall abweichend von einem Verbrauch umgelegt werden, wobei der Vermieter bei der ersten Betriebskostenabrechnung für den Mieter den Umlagemaßstab in den Grenzen der Billigkeit und Zumutbarkeit festlegt.

5. Im Rahmen der Heizkostenverordnung werden die Kosten der Wärmeversorgung im Verhältnis 30 % Grundkosten und 70 % Verbrauchskosten und die Kosten der Warmwasseraufbereitung im Verhältnis 30 % Grundkosten und 70 % Verbrauchskosten umgelegt, es sei denn, im Falle der Vermietung einer Eigentumswohnung hat die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der §§ 7 bis 9 HeizkV einen anderen, gesetzlich zulässigen Verteilerschlüssel bestimmt.

6. Der Vermieter ist berechtigt, den Umlageschlüssel derjenigen Betriebskosten, die nicht im Rahmen der Geltung der Heizkostenverordnung (HeizkV) in der jeweils gültigen Fassung umgelegt werden, jederzeit für eine zukünftige Abrechnungsperiode zu ändern. Die Änderung derjenigen Betriebskosten, die im Rahmen der Geltung der HeizkV in der jeweils gültigen Fassung umgelegt werden, richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der HeizkV. Die Änderung im Sinne von Satz 1 ist unwirksam, wenn sie unbillig, d.h. ohne sachlichen Grund, oder für den Mieter unzumutbar ist (§§ 315 und 308 Nr. 4 BGB) ist. Die Änderung des Umlageschlüssels ist im Übrigen nur dann wirksam, wenn sie dem Mieter vor Beginn einer neuen Abrechnungsperiode in Textform mit einer angemessenen Frist mitgeteilt wird, es sei denn, im Einzelfall ist eine kurze Frist (z.B. wegen kurzfristig neu eingeführter Betriebskosten) erforderlich. Der Vermieter hat in jedem Fall die Gründe, auch hinsichtlich einer etwaig verkürzten Frist, in dem Schreiben darzulegen. Bei einer ausnahmsweise vereinbarten Betriebskostenpauschale gilt ausschließlich § 4 Ziff. 10.

7. Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, bei der Abrechnung der Betriebskosten – auch nachträglich (d.h. soweit nach Mietvertragsschluss ein entsprechender Grund dafür besteht) – mehrere Gebäude zu einer Wirtschafts- bzw. Verwaltungseinheit zusammenzufassen und aus den Gesamtbeträgen – nach Maßgabe der mietvertraglichen Vereinbarungen – den auf den einzelnen Mieter entfallenden Anteil zu errechnen. Er muss dabei die Grundsätze des billigen Ermessens und der Zumutbarkeit (§§ 315 und 308 Nr. 4 BGB) beachten. In jedem Fall ist die Zusammenfassung nur für zukünftige Abrechnungsperioden zulässig. Ziff 6 Sätze 4 und 5 gelten entsprechend.

8. a) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Vermieter zu einer Zwischenabrechnung nicht verpflichtet.

b) Die Kostentragungspflicht einer Zwischenablesung / Kostentrennung bei Beendigung des Mietverhältnisses während des laufenden Abrechnungszeitraumes ist abschließend in § 18 Ziff. 5 - Beendigung des Mietverhältnisses / Kosten der Zwischenablesung/Kostentrennung – geregelt.

9. Bei einer Veränderung der Betriebskosten können die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform von jeder Partei auf eine angemessene Höhe angepasst werden.

10. Ist ausnahmsweise keine Vorauszahlung der Betriebskosten, sondern eine Zahlung einer Betriebskostenpauschale vereinbart, so ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform, die eine Begründung und Berechnung der Erhöhung enthält, anteilig auf den Mieter umzulegen. Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenen Teil der Umlage mit Beginn des auf der Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt (§ 560 Abs. 1 und 2 BGB).

## § 5 Zahlung der Miete

1. a) Die Miete ist spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats im Voraus an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person zu zahlen.

b) Bei Überweisungen haben Zahlungen auf das

Konto-Nr.: .....

bei der: .....

BLZ: .....

Kontoinhaber: .....

zu erfolgen.

c) Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, am Lastschriftinzugsverfahren teilzunehmen.

d) Aus mehrfach nicht fristgerechter Zahlung kann der Mieter keine verspätete Mietzahlung herleiten.

2. Zahlungen des Mieters werden wie folgt verrechnet:

a) Zuerst auf die Kosten, dann auf die Zinsen, zuletzt auf die Hauptleistung, es sei denn, der Mieter trifft eine wirksame Tilgungsbestimmung. Bei Verrechnung auf die Hauptleistung werden Zahlungen des Mieters zunächst auf die Schuld verrechnet, die dem Vermieter die geringste Sicherheit bietet. Dies sind die in § 4 Ziff. 1 a) und b) genannten Vorauszahlungen, sodass eine Verrechnung zuerst hierauf erfolgt, zuletzt auf die laufende Miete, es sei denn, der Mieter trifft auch hier eine wirksame Tilgungsbestimmung.

b) Schuldet der Mieter außer der Hauptleistung Zinsen und Kosten, so wird eine zur Tilgung der ganzen Schuld nicht ausreichende Leistung zunächst auf die Kosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptleistung (bei dieser zuerst auf die Vorauszahlungen gem. § 4 Ziff. 1 a) und b), s.o.) angerechnet. Bestimmt der Mieter eine andere Anrechnung, so kann der Vermieter die Annahme der Leistung ablehnen.

3. Die erste Mietzahlung ist abweichend von Ziff. 1 bis spätestens zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns gemäß § 2 oder, sofern zeitlich vorher, zum vereinbarten Zeitpunkt der Schlüsselübergabe an den Vermieter zu zahlen.

### § 6 Sicherheitsleistung (Kautions)

1. a) Der Mieter leistet dem Vermieter eine Sicherheit in Höhe von ..... **EUR** (höchstens in Höhe der dreifachen Grund-/Nettomiete gemäß § 4 Ziff. 1).

b) Bei einer Mehrheit von Mietern (Gesamtgläubiger) kann der Vermieter die Kautions mit befreiender Wirkung nach seinem Belieben an jeden der Mieter zurückzahlen, gleiches gilt für die Rückgabe einer anderweitig gestellten Sicherheit, insbesondere der Bürgschaftsurkunde.

2. Sicherheit (\* zutreffendes bitte ankreuzen)

a) Als Sicherheit ist eine Geldsumme in der vorgenannten Höhe seitens des Mieters bereitzustellen. Der Mieter ist zur Leistung von drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt, die erste Teilzahlung ist bei Übergabe der Wohnung fällig.

oder

b) Es wird die Gestellung einer Bürgschaft vereinbart. Diese ist nur dann wirksam und vom Vermieter als Sicherheitsleistung entgegenzunehmen, wenn sie in Form einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft eines inländischen Kreditinstituts unter Verzicht des Bürgen auf das Recht zur Hinterlegung der Bürgschaftssumme mit befreiender Wirkung ausgestellt ist.

oder

- c) Es wird die Verpfändung eines Sparbuches (bzw. eines Sparkontos oder eines Bankguthabens) eines inländischen Kreditinstituts vereinbart. Die Parteien sind sich einig, dass ein dingliches Pfandrecht begründet wird.

3. Im Falle des Ausscheidens eines oder mehrerer Mitmieter ist der Vermieter nicht verpflichtet, die Kautionsabzurechnen und/oder ganz oder teilweise an den/die ausscheidenden Mieter auszuzahlen.

4. Im Falle der Veräußerung der Mietsache wird der Vermieter von der subsidiären Haftung der Rückgabe der Sicherheitsleistung im Sinne von § 566a BGB dadurch frei, dass er dem Erwerber die Sicherheitsleistung übergibt und hierüber dem Mieter Mitteilung macht. Der Mieter stimmt in diesem Fall der Entlassung des Vermieters aus der Haftung zu, nachdem er von der Übergabe der Sicherheitsleistung an den Erwerber Kenntnis erlangt hat. Eine Beweiserleichterung für den Vermieter ist hiermit nicht verbunden.

### **§ 7 Haftung des Vermieters, Aufrechnung und Zurückbehaltung**

1. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Mietvertragsschluss vorhandene Sachmängel wird ausgeschlossen. Für Mängel, die später entstehen und die der Vermieter zu vertreten hat oder die entstehen, weil er mit der Mängelbeseitigung in Verzug war, haftet er nur, wenn ihm oder seinem gesetzlichen Vertreter oder seinen Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann. Dieser Haftungsausschluss greift nicht ein, soweit der Vermieter die Mangelfreiheit des Mietobjektes oder eine bestimmte Eigenschaft zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat. Er greift ferner nicht ein bei Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit des Mieters, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters beruhen. Sie greift auch dann nicht ein, wenn sie auf der Verletzung einer Kardinalspflicht beruht.

2. Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aufgrund der §§ 536 a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zuviel gezahlter Miete aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete angezeigt hat. Ansonsten kann der Mieter mit anderen als Forderungen aus dem Mietverhältnis nur dann aufrechnen, wenn sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts ist im Übrigen nur wegen Forderung des Mieters aus dem Mietverhältnis zulässig.

### **§ 8 Benutzung der Mieträume, Untervermietung**

1. Die Benutzung der Mieträume erfolgt ausschließlich zum vertraglich bestimmten Zweck. Eine andere Nutzung ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet.

2. Untervermietung, Gebrauchsüberlassung oder Nutzungsänderung der Mietsache oder eines Teils der Mietsache sind ohne vorherige Zustimmung des Vermieters untersagt. Setzt der Mieter trotz Abmahnung oder Setzung einer angemessenen Frist zur Abhilfe diesen vertragswidrigen Zustand fort, so ist der Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt. Der Mieter kann die Zustimmung des Vermieters zu Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung (auch eines Teils der Mietsache) verlangen, wenn er nachweist, dass nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse eingetreten ist. Der Vermieter kann die Zustimmung verweigern, wenn bei der Untervermietung in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung unter Abwägung der berechtigten Belange beider Vertragspartner nicht zugemutet werden kann.

3. Aus wichtigem Grund kann die Zustimmung zur Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung jederzeit widerrufen werden.

### **§ 9 Schönheitsreparaturen / Schönheitsreparaturen/Abgeltung bei Beendigung des Mietverhältnisses / Rückgabe der Mietsache**

1. Da Kosten für die Schönheitsreparaturen in der Grund-/Nettomiete nicht enthalten sind, ist der Mieter verpflichtet, in den Mieträumen auf seine Kosten regelmäßige Schönheitsreparaturen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

2. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen von Wänden, Decken, Holzwerke, Fußböden, Treppenstufen, Heizkörpern einschließlich Heizrohren, Innentüren, der Fenster einschließlich der Fensterbänke und Außentüren von innen sowie der Innenseite von Balkonen/Loggien.

3. Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht, d.h. in mittlerer Art und Güte, ausgeführt werden. Im Fall einer erforderlichen Neutapezierung sind alte Tapeten zu entfernen. Naturlasiertes Holzwerk darf nicht mit Deckfarben überstrichen werden. Das Streichen von Kunststoffrahmen ist nicht erlaubt.

4. a) Der Mieter ist auch bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen, wenn die Voraussetzungen gemäß Ziff. 1, d.h. insbesondere der Grad der Abnutzung, seit der Übergabe der Mietsache bzw. seit den letzten durchgeführten Schönheitsreparaturen gegeben sind. Sind Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses gem. Ziff. 1 nicht fällig, so hat der Mieter nur einen zeitanteiligen Betrag seit der letzten Durchführung der Schönheitsreparaturen an den Vermieter zu bezahlen. Dasselbe gilt, wenn und soweit bei Vertragsbeendigung die Voraussetzungen nach Ziff. 1 seit Beginn des Mietverhältnisses noch nicht gegeben sind. Der Mieter hat in jedem Fall aber nur den Betrag anteilig an den Vermieter zu zahlen, der sich aus dem Verhältnis seiner tatsächlichen Wohndauer (im Falle der Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen bis zur Beendigung des Mietverhältnisses, im anderen Falle vom Beginn bis zur Beendigung des Mietverhältnisses) und dem Zeitpunkt ergibt, in welchem voraussichtlich, dh. bei hypothetischer Fortführung des Mietverhältnisses, Renovierungsbedarf auf Grund des bisherigen Wohnverhaltens des Mieters, insbesondere des Grades der Abnutzung der Mietsache, bestehen würde.

b) Als Preisgrundlage dient das Angebot einer vom Vermieter gewählten Fachfirma. Weist der Mieter jedoch innerhalb einer angemessenen Frist nach Zugang eines entsprechenden Angebotes nach, dass das Angebot einer von ihm ausgewählten Fachfirma, welches gleichartige Arbeiten und Leistungen beinhalten muss, kostengünstiger ist, so gilt dieses Kostenangebot als Preisgrundlage. Der Mieter kann die Zahlungsverpflichtung auch dadurch abwenden, indem er zum Ende des Mietverhältnisses die Schönheitsreparaturen fachgerecht, d.h. in mittlerer Art und Güte, selbst durchführt bzw. durchführen lässt. Etwaige hierdurch entstehende Mehrkosten, gerechnet im Verhältnis zur zeitanteiligen Kostentragungspflicht, sind vom Vermieter nicht auszugleichen.

c) Soweit Schönheitsreparaturen gem. Ziff. 1 bei Beendigung des Mietverhältnisses fällig sind, hat der Mieter die Schönheitsreparaturen in neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten auszuführen. Dies gilt ausschließlich für den Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung.

d) Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er zu Vertragsbeginn vorgegeben war. Farblich gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.

5. Der Vermieter ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet.

## **§ 10 Kleinreparaturen**

Der Mieter trägt außerdem die Kosten kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten von denjenigen Gegenständen, die seinem direkten und häufigen Zugriff unterliegen, wie den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, ferner auch von Rollläden. Je Einzelfall darf der Betrag von zur Zeit 80,00 EUR nicht überschritten werden. Insgesamt sind die pro Jahr anfallenden Gesamtkosten auf 6 % der Jahresmiete (Grund-/Nettomiete ohne Nebenkosten) beschränkt.

## **§11 Bauliche Veränderung**

1. Bauliche Veränderungen oder sonstige Änderungen jeglicher Art an der Mietsache bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Bei eigenmächtigem Handeln ist der Vermieter nicht verpflichtet, Kosten zu übernehmen. In diesem Fall ist der Mieter nicht zur Aufrechnung oder Zurückbehaltung berechtigt.

2. Bauliche oder sonstige Änderungen und Einrichtungen hat der Mieter, soweit sie ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen wurden, unverzüglich und auf eigene Kosten zu entfernen. Der frühere Zustand ist unverzüglich wieder herzustellen. Kommt der Mieter einer entsprechenden Aufforderung des Vermieters nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, die Beseitigung auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen. Bei baulichen Veränderungen, die mit Zustimmung des Vermieters erfolgen, ist bei Auszug des Mieters der frühere Zustand auf Kosten des Mieters wieder herzustellen, wenn der Vermieter dies verlangt.

3. In jedem Fall kann der Vermieter eine bauliche oder sonstige Veränderung der Mietsache von der Stellung einer zusätzlichen Kautions abhängig machen.

4. Reklameschilder, Leuchtreklame, Schaukästen, Plakate, Warenautomaten, Außenantennen usw. dürfen nur nach vorheriger Zustimmung des Vermieters angebracht werden. Gegebenenfalls notwendige Genehmigungen hat der Mieter auf eigene Kosten einzuholen. Die anzubringenden Einrichtungen und Anlagen müssen sich in Art und Weise dem Mietobjekt anpassen.

5. Der Vermieter kann die Zustimmung unabhängig von der Stellung einer Kautions auch davon abhängig machen, dass der Mieter für die anzubringenden Einrichtungen und Anlagen für die Dauer des Anbringens eine Haftpflichtversicherung unterhält; auf Verlangen ist diese dem Vermieter nachzuweisen.

## **§ 12 Anzeigepflicht und Haftung des Mieters**

1. Der Mieter ist verpflichtet, Schäden in der Mietsache unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.

2. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle Schäden in den Mietsachen und am Gebäude sowie an den Mieträume oder zu dem Gebäude gehörende Einrichtungen und Anlagen, die durch ihn, seine Familienmitglieder, Haushaltsgehilfen, Untermieter, Mitbewohner, Besucher, sowie die von ihm beauftragten Handwerker und Lieferanten verursacht werden.

3. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache pfleglich zu behandeln und Schäden von ihr fernzuhalten. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter für eine entsprechende Betreuung der Wohnung zu sorgen. Insbesondere ist der Mieter verpflichtet, bei längerer Abwesenheit die Fenster geschlossen zu halten, sie insbesondere nicht angekippt zu lassen. Hierdurch soll ein Auskühlen der Wände und damit einhergehende Schimmelbildung vermieden werden.

## **§ 13 Außenantenne, Breitbandkabelnetz und Parabolantennen, Funkantenne**

1. Soweit die Mietsache an eine Gemeinschaftsantennenanlage oder an eine mit einem Breitbandkabelnetz verbundene Verteilanlage angeschlossen ist, ist der Mieter nicht berechtigt, Außenantennen oder Parabolantennen an der Mietsache anzubringen. Hierzu gehört auch das Aufstellen von Parabolantennen und Außenantennen auf Balkonen, es sei denn, dass eine optische Beeinträchtigung von diesen nicht ausgeht. Auf Verlangen des Vermieters sind derartige Antennen unverzüglich zu entfernen. Ausnahmen in begründeten Einzelfällen sind zulässig; der Vermieter ist zur Erteilung einer entsprechenden Erlaubnis verpflichtet. Die Gründe sind vom Mieter nachzuweisen.

2. Beabsichtigt der Vermieter (bei Sondereigentum die Miteigentümergeinschaft), die Wohnung an das Breitbandkabelnetz, an eine Einzel- oder Gemeinschaftsparabolantenne anzuschließen, hat der Mieter die Bau- und

sonstigen Anschlussmaßnahmen zu dulden, soweit er hierzu gesetzlich verpflichtet ist. In diesem Fall ist er mit der Beseitigung der vertraglich zur Verfügung gestellten Gemeinschaftsantenne einverstanden.

3. Der Mieter ist verpflichtet, sich anteilig an den Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsanlage oder der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen Verteilanlage zu beteiligen, § 4. Die Verpflichtung zur Kostentragung besteht unabhängig davon, ob der Mieter den entsprechenden Anschluss tatsächlich nutzt.

4. Die Anbringung von Funkantennen an der Mietsache ist nicht zulässig. Ausnahmen können vom Vermieter erteilt werden.

#### **§ 14 Abstellen von Fahrzeugen u.ä.**

1. Fahrzeuge jeglicher Art dürfen auf dem Grundstück vorbehaltlich eines abgeschlossenen Garagen- oder Stellplatzvertrages nicht ohne vorherige Zustimmung des Vermieters abgestellt werden. Im Falle der Zustimmung bestimmt der Vermieter den Abstellort. In jedem Fall dürfen Reparatur- und Wartungsarbeiten an den abgestellten Fahrzeugen nicht durchgeführt werden. Dies betrifft insbesondere den Ölwechsel bei Kraftfahrzeugen sowie das Abschmieren oder Ölen von Ketten.

2. Fahrräder und Kinderwagen dürfen grundsätzlich nicht im Treppenhaus abgestellt werden. Der Vermieter wird –soweit vorhanden – dem Mieter einen besonderen Raum (Fahrradkeller) zuweisen, in dem diese abgestellt werden können.

#### **§ 15 Tierhaltung**

1. Der Mieter darf ohne Erlaubnis des Vermieters Kleintiere (z.B. Zierfische, Ziervögel u.ä.) in haushaltsüblichem Umfang halten. Hierzu zählen auch solche Kleintiere, die üblicherweise in Aquarien, Terrarien oder sonstigen geschlossenen Behältnissen gehalten werden (z.B. Hamster, Meerschweine, Zuchtmäuse, Schildkröten u.ä.) und von denen keine Gefahr für die Mietsache ausgeht.

2. Die Haltung eines sonstigen Haustieres, insbesondere eines Hundes oder einer Katze, bedarf der Zustimmung des Vermieters. Sie wird nur für den Einzelfall erteilt und kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes jederzeit widerrufen werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn Mitmieter in ihren Rechten aus ihrem Mietverhältnis beeinträchtigt werden. Die Tierhaltung muss artgerecht erfolgen, gesetzliche Bestimmungen, insbesondere der Tierschutzgesetze, sind zu beachten. Die Haltung von Hunden, die nach dem jeweiligen Landesgesetz oder einer entsprechenden Verordnung als sog. „gefährliche Hunde“ gelten, ist nicht gestattet.

3. Eine erteilte Zustimmung gilt nur bis zum Tod oder der Abschaffung des Tieres, für welches die Zustimmung erteilt wurde. Bei einer Neuanschaffung eines Tieres ist eine erneute Zustimmung des Vermieters erforderlich.

4. Der Zustimmung des Vermieters bedarf es nicht für solche Tiere, auf deren Hilfe der Mieter angewiesen ist, z.B. Blindenhunde.

5. Das Füttern von Tauben von der Mietsache oder dem Grundstück aus ist unzulässig.

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

1. Der Vermieter oder ein von ihm beauftragter Dritter ist berechtigt, die Mieträume an Werktagen (montags bis freitags) nach angemessener vorheriger Anmeldung in der Zeit von 10:00 Uhr bis 18:00 Uhr oder bei sonstiger Vereinbarung mit dem Mieter zu betreten und zu besichtigen. Die Benachrichtigung des Mieters soll mindestens zwei Wochen vor dem geplanten Besichtigungstermin erfolgen. Auf die Belange des Mieters, insbesondere persönliche Veränderungen, ist besonders Rücksicht zu nehmen.

2. Die Besichtigung ist insbesondere dann zulässig, wenn im Fall der Kündigung oder Vertragsaufhebung des Mietverhältnisses die Räumlichkeit den Mietinteressenten und bei Verkaufsabsichten des Grundstücks oder der Wohnung die Räumlichkeiten Kaufinteressenten gezeigt werden sollen. Im Übrigen darf der Vermieter das Besichtigungsrecht nur ausüben bzw. ausüben lassen, um seinen vertraglichen Rechten und Pflichten nachzukommen. Vom Besichtigungsrecht ist in schonender Weise Gebrauch zu machen, wichtige Belange des Mieters sind zu beachten. Die Besichtigung soll sich – soweit erforderlich – auf höchstens einmal im Jahr beschränken.

### **§ 17 Personenmehrheit als Mieter**

1. Mehrere Mieter (z. B. Ehegatten, Lebenspartner) haften für alle Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

2. Mehrere Mieter bevollmächtigen sich unter dem Vorbehalt jederzeitigen schriftlichen Widerrufs bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem Mieter abgegeben wird.

3. Zieht einer von mehreren Mieter vorzeitig aus dem Mietobjekt aus, wird hierdurch seine Haftung für die Verpflichtung aus dem Mietvertrag bis zu dessen Beendigung bzw. Herausgabe nicht berührt. Eine Entlassung aus der Haftung bedarf der Zustimmung des Vermieters. Diese ist im Einzelfall zu erteilen, soweit ausnahmsweise besondere Gründe die vorzeitige Entlassung aus der Haftung rechtfertigen. Die Gründe sind vom Mieter nachzuweisen.

### **§ 18 Beendigung des Mietverhältnisses / Kosten der Zwischenablesung/Kostentrennung**

1. Die Mieträume sind beim Auszug vollständig geräumt und gereinigt an den Vermieter zurückzugeben.

2. Die Verpflichtung zur Durchführung fälliger Schönheitsreparaturen bzw. zur anteiligen Kostentragungspflicht gemäß § 9 bleibt hiervon unberührt.

3. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Soweit der Vermieter dies verlangt, hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses auf seine Kosten den vertragsgemäßen Zustand wieder herzustellen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme.

4. Die Haftung des Mieters bei verspäteter Rückgabe, § 546a BGB, bleibt ebenso unberührt wie die Haftung bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses, soweit dies der Mieter zu vertreten hat. Im letzteren Fall haftet der Mieter insbesondere für sämtliche dem Vermieter entstehenden Schäden und Mietausfälle, welche dem Vermieter durch den Leerstand der in § 1 genannten Mieträume während der vertragsmäßigen Dauer des Mietverhältnisses, längstens jedoch bis zur Weitervermietung, entstehen.

5. Bei Beendigung des Mietverhältnisses während der laufenden Abrechnungsperiode trägt der Mieter für Betriebskosten gem. § 4 Ziff. 2, für die eine Zwischenablesung und/oder Kostentrennung vorgeschrieben oder aus sonstigen Gründen erforderlich ist, die Kosten der Zwischenablesung und/oder der Kostentrennung oder der entsprechenden anderweitigen Kostentrennung, soweit keine Zwischenablesung erfolgt, es sei denn, der Mieter hat die Beendigung des Mietverhältnisses nicht zu vertreten. Ebenfalls werden diese Kosten bei Beginn des Mietverhältnisses während der laufenden Abrechnungsperiode durch den Mieter getragen.

### **§ 19 Hausordnung / richtiges Lüften und Heizen**

1. Die anliegende Hausordnung sowie die Richtlinie zum richtigen Heizen und Lüften sind Bestandteil dieses Mietvertrages.

2. Der Mieter erkennt die Hausordnung und die Richtlinie zum richtigen Heizen und Lüften für sich verbindlich an und wird die Benutzung der Mietsache danach ausrichten.

### **§ 20 Sonstige Vereinbarungen**

1. Der Mieter ist verpflichtet, während der gesamten Mietdauer eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen zu halten und auf Verlangen des Vermieters vorzuweisen.

2. Im übrigen vereinbaren die Parteien folgendes:

## § 21 Änderungen und Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für einen teilweisen Verzicht auf das Schriftformerfordernis.

## § 22 Salvatorische Klausel

Die Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages berührt nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen. Falls eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein sollten, verpflichten sich die Parteien, anstelle der unwirksamen Klausel eine solche zu vereinbaren, die dem angestrebten Vertragszweck am nächsten kommt.

Leipzig, den

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Vermieters/Vertreters

Leipzig, den

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des/der Mieter/s