

MIETVERTRAG

für Wohnraum (auch für Eigentumswohnungen) mit Protokoll über Wohnungsübergabe

zwischen

- x
x in als Vermieter
x und
x sowie
x beide zur Zeit wohnhaft in als Mieter.

Vorspruch

- x Der - Die Mieter erklären(t), den Mietgegenstand nur mit 3 Personen benutzen zu wollen und keinerlei Absichten oder Gründe zu haben, weitere Personen aufzunehmen oder mit weiteren Personen eine Wohngemeinschaft zu bilden. Demgemäß wird folgendes vereinbart:

§ 1 Mietsache

- x 1. Vermietet werden in dem Hause das Reihenhaus Bühlstr. 37 in
x 78112 St. Georgen

zur Nutzung durch die oben genannten Personen:

- x a) Die Wohnung Nr. im Geschoss,
x nämlich 6 Zimmer, nebst Küche, Diele, Bad, Toilette, ~~Balkon~~, Abstellraum, Kellerraum ~~u.~~, Trockenraum,
x Heizraum, Terrasse, Garten
zur Benutzung zu Wohnzwecken
x b) Als selbstständiges, von der Wohnraummiete unabhängiges Mietverhältnis 1 Garage, Carport,
x Abstellplatz, m² Garten.
x c) ~~Folgende Einrichtungsgegenstände:~~

2. Das Mietverhältnis über die Mietsache nach § 1 b und c kann von jeder Vertragspartei unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten auf ein Monatsende gekündigt werden.
3. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche und Trockenboden, soweit vorhanden, nach Maßgabe der Hausordnung mitzubenzutzen.

§ 2 Miete- und Betriebskostenvorauszahlung, Mieterhöhung

1. Die Miete beträgt monatlich
x a) für die Wohnung das Reihenhaus 565,- €
x b) für die Garage 25,- €, den Carport €, den Abstellplatz €, den Garten €, total €
x c) ~~für die Einrichtungsgegenstände~~ €
x d) ~~für Kosten nach § 20 Abs. 5 dieses Vertrages~~ €
x 2. ~~Auf die Betriebskosten gemäß § 7 dieses Vertrages hat der Mieter eine Vorauszahlung in Höhe von € monatlich an den Vermieter zu zahlen.~~
3. Nach Vorlage einer Abrechnung, die eine Nachforderung gegen den Mieter ergibt, ist der Vermieter berechtigt, die Betriebskostenvorauszahlung durch einseitige Erklärung anzuheben. Die Erklärung wirkt zum Anfang des übernächsten Monats, wenn die Erhöhung in der Erklärung berechnet und erläutert ist.

Bitte bei Ausfüllen dieses Vertragsformulars alle Zeilen auf den Seiten 1, 2, 11 und 12, vor denen ein x steht, ausfüllen, ergänzen oder streichen!

Nach Vorlage einer Abrechnung kann der Mieter eine Herabsetzung der Vorauszahlungen verlangen, wenn die Abrechnung ein Guthaben ergeben hat und der Vermieter nicht innerhalb von einem Monat nach Zugang des Verlangens des Mieters schriftlich erläutert, dass in der laufenden Abrechnungsperiode erhebliche, die begehrte Herabsetzung tilgende Erhöhungen zu erwarten sind. Die Herabsetzung tritt mit Ablauf des übernächsten Monats ein, wenn der Vermieter die Erhöhung nicht aufzeigt.

- 4. Die Miete und die Betriebskostenvorauszahlung erhöhen sich um die jeweilige Mehrwertsteuer, wenn der Vermieter dies verlangt.
- 5. Auch bei auf bestimmte Zeit abgeschlossenem Mietvertrag ist eine Mieterhöhung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen zulässig.
- x 6. Die Miete einschließlich der Vorauszahlung auf die Betriebskosten in Höhe von insgesamt 590,- € ist bis spätestens am 3. Werktag – auf das Konto des Vermieters Nr. [REDACTED] bei der BLZ [REDACTED] – bar an den Vermieter – kostenlos im Voraus zu zahlen.
- 7. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung € 6,00 Mahnkosten zuzüglich Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz zu berechnen. Geltendmachung eines weiteren Verzugs Schadens ist möglich. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es ausschließlich auf den Eingang beziehungsweise die Gutschrift an.

§ 3 Staffelmiete

- x 1. Unter Ausschluss einer Mieterhöhung nach §§ 558 bis 559 b BGB für diese Zeit wird die Miete für das zweite bis einschließlich Vertragsjahr wie folgt vereinbart:
 - x 2. Vertr.-Jahr: € Wohng. € Garage/ Stellpl./ Carport € Garten € Einricht.-Gegenst.
 - x 3. Vertr.-Jahr: € Wohng. € Garage/ Stellpl./ Carport € Garten € Einricht.-Gegenst.
 - x 4. Vertr.-Jahr: € Wohng. € Garage/ Stellpl./ Carport € Garten € Einricht.-Gegenst.
 - x 5. Vertr.-Jahr: € Wohng. € Garage/ Stellpl./ Carport € Garten € Einricht.-Gegenst.
 - x 6. Vertr.-Jahr: € Wohng. € Garage/ Stellpl./ Carport € Garten € Einricht.-Gegenst.
 - x 7. Vertr.-Jahr: € Wohng. € Garage/ Stellpl./ Carport € Garten € Einricht.-Gegenst.
 - x 8. Vertr.-Jahr: € Wohng. € Garage/ Stellpl./ Carport € Garten € Einricht.-Gegenst.
 - x 9. Vertr.-Jahr: € Wohng. € Garage/ Stellpl./ Carport € Garten € Einricht.-Gegenst.
 - x 10. Vertr.-Jahr: € Wohng. € Garage/ Stellpl./ Carport € Garten € Einricht.-Gegenst.
- ~~2. Das Kündigungsrecht des Mieters wird für vier Jahre seit Abschluss dieser Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen.~~

§ 3 a Indexmiete

- 1. Wenn die Vertragsparteien nicht vorstehend eine Staffelmiete vereinbart haben oder wenn die Staffelmietzeit beendet ist, gilt eine Indexmiete gemäß § 557 b BGB als vereinbart. Die Miete verändert sich gemäß dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland. Während der Geltung der Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung nach § 559 kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung nach § 558 BGB ist ausgeschlossen.
- 2. Eine Änderung der Miete nach Absatz 1 muss durch schriftliche Erklärung geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretenen Änderungen des Preisindex sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

§ 3 b Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB

Wenn weder eine Staffelmiete noch eine Indexmiete vereinbart werden soll, müssen die vorstehenden §§ 3 und 3 a gestrichen werden. In diesem Fall gelten die §§ 558 ff. BGB für die Durchführung einer Mieterhöhung. Die §§ 558 ff. BGB gelten auch, wenn die Zeit einer vereinbarten Staffelmiete abgelaufen und § 3 a (Indexmiete) gestrichen worden ist.

§ 4 Mietzeit, Kündigung

- x 1. Das Mietverhältnis beginnt nach Übergabe durch den Vormieter beziehungsweise Bezugsfertigkeit der Räume – voraussichtlich am 01.08.2009
- 1.1 Vertrag auf unbestimmte Zeit:
Wenn nichts anderes vereinbart wird, ist der Vertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Er kann nur unter Wahrung der gesetzlichen Bestimmungen gekündigt werden.
- ~~1.2 Zeitmietvertrag gemäß § 575 BGB:
Das Mietverhältnis endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, am
Der Mieter kann keine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 574 BGB verlangen, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit
a) die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will,
b) in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden oder
c) die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.
Der Vermieter erklärt demgemäß, dass er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will, weil er~~

2. Die Kündigung muss schriftlich bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Kündigungsschreibens an.
3. Der Vermieter haftet für die nicht rechtzeitige Zurverfügungstellung der Mieträume, so insbesondere für die Freimachung der Räume durch den bisherigen Mieter und auch für die nicht rechtzeitige Bezugsfertigkeit nur, wenn er diese vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat. Das Rücktrittsrecht des Mieters bleibt davon unberührt.

§ 5 Ordentliche Kündigung des Vermieters gemäß §§ 573, 573 a BGB

1. Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.
2. Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn
 - 2.1 der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,
 - 2.2 der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt oder
 - 2.3 der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde; die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht; der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, dass er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.
3. Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind.
4. Ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen kann der Vermieter auch kündigen, ohne dass es eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 BGB bedarf. Die Kündigungsfrist verlängert sich in diesem Fall um drei Monate.

In dem Kündigungsschreiben ist anzugeben, dass die Kündigung auf die Voraussetzungen des § 573 a Abs. 1 gestützt wird.
5. Absatz 4 gilt entsprechend für Wohnraum innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, sofern der Wohnraum nicht nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 vom Mieterschutz ausgenommen ist.

§ 5 a Teilkündigung des Vermieters gemäß § 573 b BGB

1. Der Vermieter kann nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume oder Teile eines Grundstücks ohne ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 kündigen, wenn er die Kündigung auf diese Räume oder Grundstücksteile beschränkt und sie dazu verwenden will,
 - 1.1 Wohnraum zum Zwecke der Vermietung zu schaffen oder
 - 1.2 den neu zu schaffenden und den vorhandenen Wohnraum mit Nebenräumen oder Grundstücksteilen auszustatten.
2. Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig.
3. Verzögert sich der Beginn der Bauarbeiten, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.
4. Der Mieter kann eine angemessene Senkung der Miete verlangen.

§ 6 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund gemäß §§ 543, 569 BGB

1. Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen, die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
2. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
 - 2.1 dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird,
 - 2.2 der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder
 - 2.3 der Mieter
 - a) für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder
 - b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Im Falle des Absatzes 2 Nr. 2.3 ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird. Sie wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.

3. Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt ferner vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, sodass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

4. Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung erst nach erfolgreichem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. Dies gilt nicht, wenn
 - 4.1 eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht,
 - 4.2 die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder
 - 4.3 der Mieter mit der Entrichtung der Miete im Sinne des Absatzes 2 Nr. 2.3 in Verzug ist.
5. Ergänzend zu Absatz 2 gilt:
 - 5.1 Im Falle des Absatzes 2 Ziff. 2.3 a ist der rückständige Teil der Miete nur dann als nicht unerheblich anzusehen, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt. Dies gilt nicht, wenn der Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist.
 - 5.2 Die Kündigung wird auch dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546 a Abs. 1 befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksame Kündigung vorausgegangen ist.
 - 5.3 Ist der Mieter rechtskräftig zur Zahlung einer erhöhten Miete nach §§ 558 bis § 560 verurteilt worden, so kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzug des Mieters nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen, wenn nicht die Voraussetzungen der außerordentlichen fristlosen Kündigung schon wegen der bisher geschuldeten Miete erfüllt sind.
6. Die außerordentliche Kündigung ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt und mit Gründen versehen ist.

§ 7 Betriebskosten

1. Neben der Miete schuldet der Mieter dem Vermieter alle, auch zukünftig erstmals, anfallenden Betriebskosten, wie sie sich aus der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung ergeben. Dazu gehören:
 1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,
 2. die Kosten der Wasserversorgung,
 3. die Kosten der Entwässerung,
 4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a),
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,
 5. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
 - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a),
 - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,
 6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
 7. die Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzugs,
 8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
 9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
 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 Gemeinschafts-Antennenanlage,
 - b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage,
 16. die Kosten des Betriebs der Einrichtung für Wäschepflege,
 17. sonstige Betriebskosten wie Dachrinnenreinigung, Dachrinnenbeheizung; Kosten für den Betrieb einer Sauna und eines Hallenbades; Wartung, Prüfung, Instandhaltung der Feuerlöscher einschließlich des Auffüllens von Löschpulver; Wartung von Entrauchungsanlagen; Wartung von Rauchmeldern; Wartung und Prüfung der Blitzschutzanlage; regelmäßige erforderliche TÜV-Abnahme eines Flüssiggas tanks und Öltanks; Wartung einer Lüftungsanlage; Allgemeinstrom (für Rollltore usw.); Entsorgung von Sperrmüll (Grobmüll), Sondermüll, Müllschlucker; Wartung von Rückstausicherungen; Wartung von Ölabscheidern.
2. Bei Bedienung der zentralen Heizungsanlage und der zentralen Warmwasserversorgungsanlage durch den Vermieter trägt der Mieter die insoweit dem Vermieter entstehenden Kosten mit 3 % der jährlichen Heizungs- und Warmwasserkosten.
3. Auf diese Betriebskosten darf der Vermieter monatliche, angemessene Vorauszahlungen erheben. Der Vermieter darf diese Betriebskosten jedoch auch jeweils nach Fälligkeit oder alljährlich abrechnen, wenn er keine Vorauszahlungen erheben sollte.
4. Die Betriebskosten für Heizung und Warmwasser werden nach den Bestimmungen der Verordnung über Heizkostenabrechnung aufgrund des Ergebnisses der Ausstattung zur Verbrauchserfassung mit 70 % nach dem erfassten Wärmeverbrauch und mit 30 % nach dem Verhältnis der beheizten Wohn- bzw. Geschäftsfläche auf die Nutzer verteilt, wenn die Vertragsparteien nicht auf Seite 12 oben eine andere Regelung (beispielsweise Verteilung nur nach Verbrauch) getroffen haben.
Ist keine Ausstattung zur Verbrauchserfassung vorhanden, so erfolgt die Verteilung nach dem Verhältnis der beheizten Wohn- bzw. der Geschäftsflächen.
5. Alle anderen als die in Abs. 4 aufgezählten Betriebskosten hat der Mieter anteilig nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. der Geschäftsflächen zueinander an den Vermieter zu entrichten, soweit sie nicht verbrauchsabhängig ermittelt werden.
Handelt es sich um ein Wohnungseigentum oder Teileigentum, ist der für den Vermieter festgesetzte Umlegungsschlüssel anzuwenden. Der Vermieter ist berechtigt, die Betriebskosten entsprechend den Beschlüssen und Regelungen der Wohnungseigentümergeinschaft zu verteilen. Dazu zählt, dass die Abrechnung, wie im Wohnungseigentumsrecht vorgeschrieben, nach dem Abflussprinzip durchgeführt wird. Das heißt, dass nur die Zahlungen der Eigentümergemeinschaft in der Abrechnung berücksichtigt sind, die während der Abrechnungsperiode auf die Betriebskosten geleistet wurden. Diese Abrechnungsart gilt hier ausdrücklich als vereinbart.
Die auf das vermietete Wohnungseigentum bzw. Teileigentum erhobene Grundsteuer ist vom Mieter in voller Höhe zu tragen.
6. Soweit der Wasserverbrauch der einzelnen Mietparteien durch Zwischenzähler ermittelt wird, ist der Wasserverbrauch hiernach umzulegen. Weicht jedoch die Summe der Ergebnisse der einzelnen Zwischenzähler von dem Ergebnis des Hauptzählers ab, wird die Differenz auf die einzelnen Mietparteien im Verhältnis ihres gemessenen Einzelverbrauches umgelegt.
7. Die Wohnfläche gemäß vorstehenden Abs. 4 und 5 errechnet sich nach der Wohnflächenverordnung in der jeweils gültigen Fassung. Entsprechend ist auch die Fläche der Geschäftsräume zu berechnen.
8. Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

§ 8 Sammelheizung und Warmwasserversorgung

- ~~1. Die Sammelheizung ist, soweit es die Witterung oder die Mehrheit der Mieter fordert, mindestens aber in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 30. April jedes Jahres in Betrieb. Eine Temperatur von mindestens 20 Grad Celsius für die Zeit von 8 bis 22 Uhr in den dem Tagesaufenthalt dienenden Räumen gilt als vertragsgemäß.~~
- ~~2. Die Warmwasserversorgungsanlage ist täglich von 7 bis 22 Uhr in Betrieb. Gleichmäßige Temperatur wird nicht gewährleistet, da diese von der Benutzungsintensität abhängig ist. Wenn keine Warmwasserzähler vorhanden sind, sind vom Mieter nach dem Verhältnis der Wohnfläche anteilige Kosten auch dann zu zahlen, wenn der Mieter erklärt, kein Warmwasser abgenommen zu haben. Die nachfolgenden Bestimmungen gelten im Übrigen entsprechend.~~
- ~~3. Der Mieter ist verpflichtet, die in den Wohnräumen vorhandenen Heizkörper in Betrieb zu halten. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so befreit dies nicht von der Verpflichtung zur anteiligen Zahlung der Betriebskosten, und zwar unbeschadet weitergehender Schadenersatzansprüche des Vermieters. Die Lüftung der Räume darf nicht zur Durchkühlung führen.~~
- ~~4. Soweit der Mieter die Sammelheizung allein betreibt (z. B. Etagenheizung), ist er verpflichtet, die Heizung während der Heizperiode im üblichen Umfang ständig in Betrieb zu halten sowie die Heizanlage sachgemäß und pfleglich zu behandeln. Er trägt die Kosten der üblichen Wartung.~~
- ~~5. Beheizung und Warmwasserversorgung können nicht verlangt werden bei Störungen, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (Brennstoffknappheit usw.). Der Vermieter hat aber für eine unverzügliche Beseitigung der Störung Sorge zu tragen, soweit ihm dies möglich und zumutbar ist.~~
- ~~6. Die Kosten für Zwischenablesungen und die Einzelberechnung wegen Wohnungswechsels trägt der veranlassende Mieter. Wenn keine Zwischenablesung bei Auszug des Mieters vorgenommen wird, erklärt sich der Mieter hiermit mit einer Abrechnung nach Gradtagszahlen einverstanden.~~
- ~~7. Der Verbrauch von Heizenergie durch Heizkörper in gemeinschaftlich genutzten Räumen (wie beispielsweise Treppenhaus, Wäschetrockenraum, offene Flure, Hobby- und Spielräume) wird nach dem Wunsch der Mietvertragsparteien nicht gesondert ermittelt. Dieser Energieverbrauch ist von den Energieverbrauchern entsprechend dem Verhältnis des anteiligen Verbrauchs in den einzelnen Mietgegenständen zu tragen.~~
- ~~8. Wenn wegen Fehlers der Messeinrichtungen oder aus anderen Gründen eine verbrauchsabhängige Rechnung nicht möglich ist, sind die Heizkosten und die Kosten der Warmwasserversorgung nach dem Mittel der Prozentsätze der beiden vorangegangenen Abrechnungsperioden umzulegen.~~

§ 9 Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht des Mieters, Gewährleistung des Vermieters

1. Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aufgrund der §§ 536 a, 539 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 schriftlich angezeigt hat. Eine Aufrechnung oder Ausübung eines Zurückbehaltungsrechtes aus anderen Gründen ist ausgeschlossen.
2. Gegenüber dem Kautionsanspruch des Vermieters hat der Mieter kein Zurückbehaltungsrecht aus Mängelbeseitigungsansprüchen; die Aufrechnung mit Schadenersatzansprüchen wegen Mängeln des Mietobjektes ist insoweit ausgeschlossen.
3. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel gemäß § 536 a BGB wird ausgeschlossen.

§ 10 Gestattung der Gebrauchsunterlassung an Dritte

1. Der Mieter darf die Mietsache zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters benutzen. Wird die Erlaubnis vom Vermieter verweigert, so berechtigt dies den Mieter nicht zur vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses.
2. Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.
Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.
3. Der Mieter ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters weder zu einer Untervermietung der Mietsache noch zu einer sonstigen Gebrauchsunterlassung an Dritte, ausgenommen vorübergehend (höchstens drei Wochen jährlich) sich aufhaltender Personen oder Verlobten oder Ehegatten oder außerehelichen Lebensgefährten berechtigt.
4. Veränderungen in der Wohnungsbelegung hat der Mieter innerhalb einer Woche dem Vermieter mitzuteilen und die polizeiliche Meldebescheinigung – auch für sich – vorzulegen, sich beim Auszug polizeilich abzumelden und die neue Anschrift anzugeben. Für durch Unterverlassung dieser Verpflichtung entstehende Schäden (dadurch bedingte unzutreffende Betriebskostenabrechnung usw.) haftet der Mieter.

§ 11 Benutzung der Aufzugsanlagen, Elektrizität, Gas, Wasser

1. Der Mieter ist berechtigt, die an die von ihm gemieteten Räume anliegenden Aufzüge mitzubutzen.
2. Der Mieter hat keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung, falls Betriebsstörungen eintreten. Der Mieter verpflichtet sich, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen.
Eine Bedienung der Aufzüge findet nicht statt. Betriebsstörungen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort mitzuteilen.
3. Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen Mehrbedarf kann der Mieter durch Erweiterung der Zuleitungen auf eigene Kosten nach vorheriger schriftlicher Einwilligung durch den Vermieter decken.

§ 12 Anlage von Außenantennen (inkl. Parabolantenne), Anschluss an Breitbandkabel

1. Wenn und sobald eine Gemeinschaftsantenne oder ein Anschluss an ein Breitbandkabelnetz vorhanden ist, verpflichtet sich der Mieter bei Betrieb eines Rundfunkempfängers, eines Fernsehgerätes oder eines anderen anschlussfähigen Gerätes diese Einrichtung zu benutzen und die Kosten der Anlage einschließlich der Anschlussgebühr und sonstiger einmaliger Kosten anteilig gemäß dem Verhältnis der Wohnflächen zueinander zu tragen. Gleiches gilt für die Unterhaltungskosten und die Kosten der Erweiterung, Verstärkung und sonstiger aus dem Betrieb der Einrichtung entstehender Kosten.
2. Wenn eine Gemeinschaftsantenne oder eine Anschlussmöglichkeit an ein Breitbandkabel nicht vorhanden ist, ist der Mieter berechtigt, eine Außenantenne fachgemäß anbringen zu lassen. Er hat zuvor dem Vermieter einen Plan der Anlage vorzulegen und dessen Zustimmung hierzu einzuholen. Die Anlage hat den VDE-Bestimmungen für Außenantennen zu entsprechen und darf nicht zu einer Verunstaltung des Grundstücks führen. Der Mieter ist verpflichtet, die Anlage in ordnungsmäßigem Zustand zu halten. Er haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit der Anbringung oder Unterhaltung der Anlage entstehen, auch in Fällen höherer Gewalt.

Der Mieter ist verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters die Anlage auf seine Kosten zu entfernen oder zu ändern, wenn sich aus ihrer Unterhaltung Unzuträglichkeiten für die Mitbewohner ergeben. Der Mieter ist ferner verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters die Anlage auf seine Kosten zu entfernen, wenn eine Gemeinschaftsantenne angelegt wird. Für diesen Fall erklärt er sich bereit, die Gemeinschaftsantenne zu benutzen und die Kosten ihrer Anbringung und Unterhaltung unter Berücksichtigung angemessener Verzinsung und Tilgung zu tragen; Entsprechendes gilt bei Anschluss ans Breitbandkabelnetz.

§ 13 Tierhaltung, Taubenfütterung, Mieterhaftung

1. Haltung von Hunden und Katzen sowie anderen größeren Tieren ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig. Sie wird dann nur für den Einzelfall erteilt und kann bei Vorliegen eines berechtigten Interesses widerrufen werden. Eine erteilte Zustimmung erlischt im Zweifel mit dem Tod oder der Abschaffung des Tieres.
2. Dem Mieter ist untersagt, Tauben vom Grundstück aus zu füttern.

§ 14 Instandhaltung der Mieträume, Gerätewartungskosten

1. Der Mieter hat in den Mieträumen für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln.

Insbesondere müssen an Außenwänden aufgehängte und aufgestellte Gegenstände hinterlüftet sein (Bilder und kleinere Gegenstände mit Abstandshaltern, wie beispielsweise Korkscheiben). Schrankwände müssen so aufgestellt werden, dass die Luftzirkulation vom Boden zur Decke nicht behindert wird, da sonst Feuchte-Schäden drohen.

2. Der Mieter hat die Mieträume von Ungeziefer frei zu halten. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so kann der Vermieter die zur Vertilgung des Ungeziefers notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Für Schäden, die damit in Zusammenhang stehen, haftet der Mieter.
3. Für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder dem Gebäude gehörenden Anlagen (auch die durch das Tragen von Schuhen mit Pfennigabsätzen verursachten) ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörigen Personen, Untermietern, von ihm eingeladenen Besuchern oder von ihm bestellten Lieferanten und Handwerkern schuldhaft verursacht worden sind. Leistet der Mieter Schadenersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten.
4. Der Mieter hat die Kosten der Wartung der vom Vermieter überlassenen Gas-, Öl- und Elektrogeräte zu tragen, sofern und insoweit die anfallenden Wartungskosten im Einzelfall einen Betrag von € 80,00 und insgesamt den Betrag einer halben Monatsmiete jährlich nicht übersteigen.
5. Der Mieter hat sich gegen Schäden zu versichern, die durch Aufstellung oder Betrieb von Waschmaschine, Geschirrspülmaschine, Öfen, Öl-Lagerung und sonstiger gefährdeter Anlagen entstehen können. Unterlässt er dies, haftet er auch ohne Vorliegen eines Verschuldens für solche Schäden.

§ 15 Kosten von Kleinreparaturen der Mietsache Indexklausel für Höchstbeträge

- 1.1 Der Mieter trägt ohne Vorliegen eines Verschuldens die Kosten für kleine Instandhaltungen und Instandsetzungen an den Teilen der Mietsache, die seinem häufigen Zugriff ausgesetzt sind, z. B. an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen, den Führungsschienen einer Duschbadewanne sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, soweit diese im Einzelfall einen Betrag nicht übersteigen, welcher dem Lohnkostenaufwand von 2% Gesellenstunden des jeweils tätigen Handwerkers zuzüglich Mehrwertsteuer entspricht, höchstens aber € 80,00.
- 1.2 Die Kostenbeteiligung des Mieters an Kleinreparaturen ist jährlich auf den Betrag einer Monatsgrundmiete (§ 2 Abs. 1) begrenzt.
- 1.3 Die Verpflichtung zur Kostentragung von Kleinreparaturen gemäß vorstehenden Ziffern 1 und 2 berührt die Verpflichtung des Mieters nicht, von ihm verschuldete Schäden in unbegrenzter Höhe dem Vermieter zu ersetzen.
- 2.1 Die Vertragsparteien sind berechtigt, die Aufnahme von Verhandlungen über eine Neufestsetzung der in Euro in den §§ 2 Abs. 7, 14 Abs. 4 und 15 Abs. 1 vereinbarten Höchstbeträge zu verlangen, wenn sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Gesamtlebenshaltungskostenindex künftig gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses oder einer Neuregelung um mehr als 5 % nach oben oder unten verändert.
- 2.2 Einigen sich die Vertragspartner nicht über die künftige Höhe dieser Höchstbeträge, so entscheidet ein auf Antrag eines oder beider Vertragspartner von der Industrie- und Handelskammer zu benennender Sachverständiger als Schiedsgutachter gem. § 317 BGB nach billigem Ermessen darüber, in welcher Höhe eine Änderung dieser Höchstbeträge eintreten soll. Das Recht, das Schiedsgutachten anzufechten, wenn es offenbar unbillig ist, bleibt unberührt. Im Schiedsverfahren muss das rechtliche Gehör gewährt sein.
- 2.3 Die Änderung ist ab dem auf das Änderungsbegehren folgenden Monatsersten wirksam.

§ 16 Schönheitsreparaturen

1. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, während der Mietzeit Schönheitsreparaturen der Mietsache durchzuführen, da hierfür in der Miete keine Kosten kalkuliert sind.
2. Vielmehr trägt der Mieter die erforderlichen Schönheitsreparaturen und deren Durchführung auf seine Kosten.
 - 2.1 Die Schönheitsreparaturen (so insbesondere das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizungsrohre, der Innentüren samt Rahmen, der Einbauschränke sowie der Fenster und Außentüren von innen) sind – wenn erforderlich – fachgerecht auszuführen. Erforderlich ist dies im Allgemeinen alle 5 Jahre in Küche, Bad und Dusche, alle 8 Jahre in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten, alle 10 Jahre in anderen Nebenräumen. Wenn sich der Mietgegenstand beim Beginn des Mietverhältnisses in einem renovierungsbedürftigen Zustand befunden hat, beginnen die in § 16 Absatz 2.1 Satz 1 genannten Fristen erst nach ihrem erstmaligen Ablauf.
 - 2.2 Die Schönheitsreparaturen sind in fachgerechter Arbeit mittlerer Art und Güte auszuführen.
 - 2.3 Dem Mieter obliegt der Beweis, dass die Schönheitsreparaturen fachgerecht und innerhalb der vereinbarten Fristen durchgeführt worden sind.
 - 2.4 Kommt der Mieter seinen vorstehenden Verpflichtungen nicht nach, so kann der Vermieter während des Mietverhältnisses die Schönheitsreparaturen auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Vermieter zuvor den Mieter unter Setzung einer Frist erfolglos zur Durchführung der Schönheitsreparaturen aufgefordert hat; eine Fristsetzung ist nicht erforderlich, wenn der Mieter die Durchführung der Schönheitsreparaturen bereits ernsthaft und endgültig verweigert hat. Der Vermieter kann vor der Durchführung der Schönheitsreparaturen von dem Mieter Ersatz der Kosten verlangen, die zur Ausführung der Arbeiten erforderlich sind. Nach Durchführung der Arbeiten ist der Vermieter innerhalb von sechs Monaten zur Abrechnung verpflichtet.

Der Mieter ist verpflichtet, die Durchführung der Schönheitsreparaturen zu dulden.
3. Hat der Mieter eine renovierte Wohnung übernommen und endet das Mietverhältnis vor Eintritt der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen, so ist der Mieter verpflichtet, die anteiligen Kosten für die Schönheitsreparaturen aufgrund eines Kostenvoranschlages eines vom Vermieter auszuwählenden anerkannten Malerfachbetriebes an den Vermieter nach folgender Maßgabe zu zahlen:

Die Kostenbeteiligung des Mieters wird unter Berücksichtigung der tatsächlichen Abnutzung der Wohnung und der Regelfristen nach Ziffer 2.1 ermittelt; dazu wird die Regelfrist nach Ziffer 2.1 und die der Abnutzung der Wohnung entsprechende fiktiv angenommene Wohndauer ins Verhältnis gesetzt. (Bsp.: Tatsächliche Wohndauer: 4 Jahre; Regelfrist der Schönheitsreparaturen: 5 Jahre; die dem geringeren Abnutzungsgrad entsprechende fiktiv angenommene Wohndauer: 2 Jahre. Sonach Kostenanteil des Mieters: zwei Fünftel.)

Weist der Mieter binnen zwei Wochen nach Zugang des vom Vermieter eingeholten Kostenvoranschlages durch den Voranschlag eines anderen Malerfachbetriebes für die gleichen Arbeiten einen geringeren Kostenaufwand nach, so ist dieser maßgebend, es sei denn, dass dieser Handwerker die Ausführung der Arbeiten ablehnt.

Der Mieter wird von der Verpflichtung zur Zahlung eines Prozentsatzes der Kosten der Schönheitsreparaturen frei, wenn er, was ihm unbenommen ist, dieser anteiligen Zahlungsverpflichtung dadurch zuvor kommt, dass er vor dem Ende des Mietverhältnisses die Schönheitsreparaturen selbst durchführt.
4. Die vorstehenden Ziffern sind nicht anwendbar, sofern und soweit die Vertragspartner eine andere individuelle Vereinbarung ausgehandelt und schriftlich auf Seite 12 getroffen haben.

§ 17 Veränderung an und in den Mieträumen durch den Mieter

1. Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Die Erlaubnis kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet.
2. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, so hat er diese Absicht einen Monat vor seinem Auszug dem Vermieter anzuzeigen, um diesem Gelegenheit zu geben, das Wegnahmerecht durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung im Sinne des § 552 BGB abzuwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme der von ihm geschaffenen Einrichtungen hat. Nimmt der Mieter die Einrichtungen weg, so ist er zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Mieträume verpflichtet.

§ 18 Bauliche Veränderungen und Verbesserungen durch den Vermieter

1. Der Mieter erklärt sich unwiderruflich mit Einwirkungen des Vermieters oder dessen Beauftragten auf die Mietsache einverstanden, die zur Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes erforderlich sind.
2. Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraumes hat der Mieter im Rahmen des § 554 BGB zu dulden.
3. Soweit durch die vorgenannten Einwirkungen und Maßnahmen die Ursache für künftige Betriebskosten geschaffen wird, hat der Mieter diese Betriebskosten gemäß § 7 dieses Vertrages zu tragen.
4. Eine Modernisierungspflicht des Vermieters besteht nicht.

§ 19 Schäden an Mieteinrichtungen

Der Vermieter haftet nicht für versicherbare Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuer, Rauch, Sott, Schnee, Wasser, Schwamm und / oder sonstiger Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkung ist, es sei denn, dass der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Im Übrigen ist die Haftung des Vermieters für Sachschäden grundsätzlich auf die Höhe der von dem Vermieter abgeschlossenen Haftpflichtversicherungssumme begrenzt.

§ 20 Betreten der Mieträume

1. Dem Vermieter oder seinem Beauftragten steht die Besichtigung der Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Messgeräten frei.

- Der Mieter hat die Besichtigung der Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses zwecks anderweitiger Vermietung oder bei beabsichtigtem Verkauf des Grundstücks oder der Eigentumswohnung in der Zeit von 14 bis 18 Uhr zu gestatten.
- Diese Verpflichtung besteht bei Durchführung von Arbeiten während der Arbeitszeit der betreffenden Handwerker, in Fällen dringender Gefahr täglich zu jeder Tages- und Nachtzeit.
- Sind bei mehrtägiger Abwesenheit des Mieters die Mieträume unbeaufsichtigt, so wird der Mieter die Schlüssel unter schriftlicher Benachrichtigung des Vermieters leicht erreichbar zur Verfügung halten. Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Verpflichtung ermächtigt der Mieter schon jetzt den Vermieter in unwiderruflicher Weise, die Mieträume auf Kosten des Mieters in dringenden Fällen öffnen zu lassen.
- Nach Kündigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Anbringung eines Hinweisschildes an einem Fenster zu gestatten.

§ 21 Abstellen von Fahrzeugen

Fahrzeuge aller Art dürfen nur mit Einwilligung des Vermieters, der auch Ort und eventuelle Vergütung bestimmt, und nur unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften auf dem Grundstück abgestellt werden. Der Mieter ermächtigt den Vermieter, ohne Berechtigung auf dem Grundstück abgestellte Fahrzeuge auf Kosten des Mieters nach vorangegangener ergebnisloser Abmahnung mit Fristsetzung abschleppen zu lassen.

§ 22 Beendigung des Mietverhältnisses

- Bei seinem Auszug hat der Mieter die Mietsache in sauberem Zustand mit allen, auch den von ihm selbst beschafften, Schlüsseln zurückzugeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen und reinigen sowie neue Schlösser anbringen lassen.
- Endet das Mietverhältnis durch Kündigung aus wichtigem Grund gem. § 6, so kann der Vermieter den Ersatz des Schadens verlangen, der ihm infolge des der Kündigung zugrunde liegenden vertragswidrigen Verhaltens entstanden ist. Insbesondere haftet der Mieter bei einer fristlosen Kündigung des Vermieters bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit für den Mietausfall, der durch das Leerstehen der Mieträume oder dadurch entsteht, dass im Falle der Neuvermietung nicht der volle Mietwert erzielt werden kann. Die Haftung entfällt, wenn der Vermieter sich nicht um einen neuen Mieter genügend bemüht oder den Abschluss eines Mietvertrages mit einem geeigneten Mieter ohne triftigen Grund abgelehnt hat.
- Bei Auszug vor Vertragsende oder vor Ablauf einer dem Mieter gewährten Räumungsfrist ist der Mieter ohne besondere Aufforderung nach dem Auszug verpflichtet, dem Vermieter einen Wohnungsschlüssel für die Vorbereitung der künftigen Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Bis Vertragsende hat der Mieter die von ihm durch diesen Vertrag übernommenen Verpflichtungen zu erfüllen, so insbesondere die sich aus der Hausordnung ergebenden.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter im Zusammenhang mit einem verspäteten Auszug entstehen.

Hat der Mieter eigenen Fußbodenbelag (z. B. Teppichboden) – festgeklebt oder nicht – auf seine Kosten angebracht, hat er diesen zu Vertragsende zu entfernen und den Unterboden in einwandfreien Zustand zu versetzen. Solange diese Arbeiten nicht ausgeführt sind, liegt keine ordnungsgemäße Räumung der Mietsache vor. Wird im Zusammenhang mit Bodenbelagsarbeiten usw. vom Mieter eine Tür verkürzt, ist beim Auszug die frühere Türlänge wieder herzustellen, echte Holztüren sind zu ersetzen.

- Der Vermieter hat das Recht, in den leer stehenden Räumen Instandsetzungsarbeiten durchführen zu lassen.
- Holt der Mieter bei der Räumung zurückgelassene Gegenstände nicht spätestens innerhalb von vier Wochen oder aber trotz zweimaliger schriftlicher Aufforderung ab, ist der Vermieter berechtigt, diese ohne Benachrichtigung durch den Gerichtsvollzieher oder eine andere zur öffentlichen Versteigerung befugte Person verwerten zu lassen. Der Erlös ist nach Abzug der Kosten an den Mieter auszuzahlen. Soweit die in Satz 1 genannte Person die Wertlosigkeit solcher Gegenstände schriftlich bescheinigt, ist der Vermieter zur Verfügung über diese Gegenstände wie ein Eigentümer befugt.

Dies gilt entsprechend in Fällen der Zwangsäumung, wenn hierbei Gegenstände des Mieters zurückgeblieben sind und nicht abgeholt werden.

- Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, ohne dass der Vermieter dieser weiteren Nutzung ausdrücklich widerspricht, so findet eine Verlängerung des Mietverhältnisses nicht statt. Die Anwendung des § 545 BGB wird ausdrücklich ausgeschlossen.
- Der Mieter hat dem Vermieter den Mietausfall zu ersetzen, der sich dadurch ergibt, dass der Mieter seine Pflichten aus §§ 14 bis 16 nicht erfüllt hat.
- Zum Zweck der Schadensminderung ermächtigt der Mieter den Vermieter hiermit:
 - im Falle seines Todes die Wohnung auf Kosten der Erben zu räumen, wenn dies nicht bis zum Ende des 2. Kalendermonats nach dem Todesfall geschehen ist und die Erben bis dahin nicht feststehen;
 - bei Auszug oder Räumung zurückgebliebene Gegenstände nach eigenem Ermessen zu verwerten, wenn diese trotz zweimaliger Aufforderung mit Fristsetzung oder aber innerhalb von vier Wochen nach Auszug oder Räumung nicht abgeholt worden sind. Danach besteht für den Vermieter keine Aufbewahrungspflicht. Ein nach Abzug aller Vermieterforderungen vorhandener Erlös steht dem Mieter zu.
- Der Mieter ist nur bis zum Ende des Mietvertrages berechtigt, in fachgerechter Eigenarbeit seine Vertragspflichten zu erfüllen.

§ 23 Personenmehrheiten als Vertragsparteien, Willenserklärung

- Mehrere Personen als Vertragsparteien, auch Ehegatten, haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
- Erklärungen, deren Wirkung die Mieter betreffen, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch vorbehaltlich des schriftlichen Widerrufs gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für Mietaufhebungsverträge.
- Zieht einer von mehreren Mietern vorzeitig aus, so haftet er weiter für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag bis zu dessen Beendigung und Rückgabe der Mietsache sowie Erfüllung aller Verpflichtungen aus dem Mietvertrag, solange der Vermieter ihn nicht schriftlich aus der Haftung entlässt.

4. Tatsachen, die für einen Mieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen, oder für oder gegen ihn einen Schadenersatz- oder sonstigen Anspruch begründen, haben für die anderen Mieter die gleiche Wirkung.

§ 24 Hausordnung

1. Im eigenen Interesse sollen alle Hausbewohner um friedliches Zusammenleben bemüht sein. Dies erfordert gegenseitige Rücksichtnahme und Verständnisbereitschaft. Die Hausordnung kann nicht alles regeln. Die Hausbewohner sind verständige Menschen, die in der Lage sind und sich auch hiermit verpflichten, alle notwendigen Vereinbarungen zur Aufrechterhaltung von Ruhe, Ordnung und Frieden im Haus zu treffen. In diesem Sinne verstehen sich nachfolgende Vereinbarungen.
2. **Ruhe und Ordnung in der Wohnanlage**
 - a) Die notwendige Ruhe erfordert das Unterlassen aller lärmenden Geräusche:
 - aa) Rundfunk- und Fernsehgeräte, Plattenspieler, Videorecorder, Computer und sonstige Musikgeräte dürfen — ganz gleich zu welcher Tageszeit — nur auf Zimmerlautstärke eingestellt werden. Diese Geräte dürfen nicht auf Loggien, Balkonen und an offenen Fenstern eingeschaltet sein; an diesen Plätzen ist auch das Musizieren nicht erlaubt. Im Übrigen ist das Musizieren von 13.00 bis 15.00 Uhr und 22.00 bis 8.00 Uhr ganz zu unterlassen.
 - bb) Es ist darauf zu achten, dass vor dem Haus, in den Treppenhäusern und Hausfluren keine Ruhestörungen auftreten (Lärmen, Spielen und Schreien von Kindern ist innerhalb der Wohnanlage zu unterlassen).
 - cc) Haushaltsmaschinen dürfen nur auf schalldämpfender Unterlage und nur zwischen 6.00 und 22.00 Uhr benutzt werden.
 - dd) Übermäßiger Lärm beim Werken und bei Bastelarbeiten in den Hobbyräumen oder in den Wohnräumen ist zu unterlassen.
 - b) Das Betreten der Rasenfläche hat zu unterbleiben.
 - c) Vermietetes Gartenland ist in gartenbauüblicher Weise zu pflegen. Dazu gehört unter anderem: wöchentliches Mähen der Rasenfläche und Entfernen des Rasenschnitts, Schneiden der Bäume, Hecken und Pflanzen im Herbst / Winter sowie Schneiden der Grenzhecken zweimal jährlich im Rahmen der nachbarrechtlichen Vorschriften, Entfernen des Unkrauts allmonatlich, Ersetzung abgehender Pflanzen, Einmulchen der nicht bewachsenen Gartenflächen im Spätherbst. Material und Geräte hat der Mieter zu stellen.
 - d) Die Haustüre ist von den Erdgeschossmietern in wochenweisem Wechsel um 20.00 Uhr abzuschließen. Nach 20.00 Uhr ist die Tür von jedem diese noch benutzenden Mieter wieder zu verschließen. Gleiches gilt für alle aus dem Haus führenden Türen und die Hof-türe. Soweit sämtliche Mieter Schlüssel besitzen, sind diese Türen auch am Tag unter Verschluss zu halten.
 - e) Kehrlicht, Asche, Scherben, Küchen- und sonstige Abfälle dürfen nur in die von dem Vermieter bestimmten Müllbehälter geworfen werden. Das Hinauswerfen von Abfällen und dergleichen sowie das Hinausschütten von Wasser aus Fenstern ist verboten. Die Mülleimer sind kurz vor der Abholzeit an den angewiesenen Platz zu stellen und nach Entleerung alsbald wieder vom Mieter zu entfernen.
 - f) Explosiv- und feuergefährliche Stoffe dürfen in die Mieträume und auf das ganze Grundstück nicht eingebracht werden.
 - g) Auf den Loggien und Balkonen darf nur in nicht sichtbarer Höhe und nur in der Zeit von 8.00 bis 20.00 Uhr, nicht aber an Sonn- und Feiertagen Wäsche aufgehängt werden. Dies gilt auch für das Auslegen von Kleidern und Decken. Auf den Loggien und Balkonen dürfen nur Gartenmöbel und Sonnenschirme aufgestellt werden.
 - h) Sonnenjalousien an den Fenstern dürfen nur nach vorheriger Zustimmung durch den Vermieter angebracht werden.
 - i) Soweit Loggien und Balkone nicht verkleidet sind, haben die Wohnungsinhaber Markisen aus Plastik oder Stoff vorzuspannen; diese müssen auf jeden Fall einheitlich sein.
 - j) Blumenkästen dürfen nur an der Innenseite der Balkonbrüstung in nicht sichtbarer Höhe angebracht werden.
 - k) Das Abstellen von Gegenständen aller Art, insbesondere von Fahrrädern, Kinderwagen, Rollern und dergleichen in den gemeinschaftlich zu benutzenden Räumen und Anlagen, so insbesondere im Treppenhaus, im Kellerraum usw. ist nicht gestattet.
 - l) Das Ausklopfen und Ausbürsten von Teppichen, Läufern, Bettvorlagen usw. sowie das Reinigen von Kleidern und Schuhzeug in den Fenstern, über den Balkonbrüstungen sowie im Treppenhaus ist nicht gestattet.
3. **Sauberhaltung**
 - a) In wöchentlichem Wechsel aller Mieter sind folgende Arbeiten durch die Mieter zu verrichten:

Reinigen von Straße und Gehweg sowie Hauszugang, Beseitigung von Schnee und Eis vom Bürgersteig, vom Hauseingang und der Hauseingangstreppe, Beseitigung der durch Schnee oder Eis entstehenden Glätte auf Bürgersteig, Hauseingang und Haustreppe durch Aufstreuen von Sand, Salz oder anderen geeigneten Mitteln, das Reinigen des Hauszugangs, des Erdgeschossflurs, des Kellers, einschließlich der Treppe zum Keller und des Hofes sowie der Vorgärten und Rasenflächen, Rasenmähen und Gartenpflege.
 - b) Die Geschosstreppe sind von den in den Obergeschossen wohnenden Mietern, eventuell in wochenweisem Wechsel mindestens zweimal wöchentlich, davon einmal am Schluss der Woche, gründlich zu reinigen, an den übrigen Wochentagen zu fegen.
 - c) Der Trockenboden und die zu ihm führende Treppe, soweit sie hinter der Eingangstür zum Trockenboden liegt, sind nach vorgenommener Schornsteinreinigung von den Mietern der Obergeschosse in regelmäßigem Wechsel gründlich zu reinigen.
 - d) Sämtliche vorgenannte Reinigungsarbeiten haben bis 18.00 Uhr zu geschehen, soweit nicht nach dem örtlichen Ordnungsrecht die Arbeiten nicht schon früher durchgeführt sein müssen, wie beispielsweise bei Schnee und Glätteis.
 - e) Das erforderliche Material und die erforderlichen Geräte hat der Mieter zu stellen.
 - f) Die Rollläden (innen und außen) sowie die Balkon- und Terrassenbeläge sind bei Bedarf, mindestens jedoch einmal jährlich feucht zu reinigen.
4. **Garagenordnung**
 - a) Die Garagentüren sind immer geschlossen zu halten.
 - b) Der Mieter hat die Zufahrt zur Garage sauber und von Eis bzw. Schnee freizuhalten und im Winter bei Bedarf auch zu streuen.
 - c) In der Garage ist die Benutzung von Feuer sowie das Rauchen verboten. Feuergefährliche Gegenstände wie Treibstoffe dürfen dort nicht aufbewahrt werden.
 - d) Jeder vermeidbare Lärm, insbesondere geräuschvolles Laufenlassen des Motors, ist in der Garage untersagt.
5. **Pflege und Schutz der Mieträume**
 - a) Das Waschen und Trocknen von Wäsche in der Wohnung ist nicht gestattet. Dies gilt nicht für die sachgemäße Benutzung einer neuzeitlichen, für den Gebrauch in der Wohnung eingerichteten Waschmaschine und Trockenschleuder, sofern hierdurch die Mieträume und das Wohngebäude nicht gefährdet und die Hausbewohner nicht belästigt werden. Für alle sich aus der Benutzung solcher Geräte ergebenden Schäden haftet der Mieter unabhängig von einem Verschulden. Das Aufhängen der Wäsche zum Trocknen in der Wohnung ist in jedem Fall unzulässig.
 - b) Für die Benutzung einer eventuell vorhandenen Waschküche und eines eventuell vorhandenen Trockenbodens stellt der Vermieter eine besondere Ordnung auf.
 - c) In die Toilettenschüssel dürfen Gegenstände, die geeignet sind, eine Verstopfung herbeizuführen, nicht geworfen werden. Die Ausguss-siphons haben die Mieter stets in gebrauchsfertigem Zustand zu erhalten. Jede Verstopfung und Beschädigung der Toilettenschüssel und der Siphons muss von den Mietern auf ihre Kosten behoben werden.

- d) Fußböden sind trocken zu halten, und zwar vor allem in der Nähe von Wasserzapfstellen und Wasserbehältern. Die Fußböden sind sachgemäß zu behandeln (Linoleum nicht ölen, sondern einwachsen, Parkettböden nicht nass wischen, ~~sondern wachen~~, Steinholzböden nicht scharf abseifen, sondern nur mit lauwarmem Wasser behandeln). Das Entstehen von Druckstellen ist durch zweckentsprechende Untersätze zu vermeiden.
 - e) Bei Eintreten der Kälte hat der Mieter dafür zu sorgen, dass die Wasserleitung, der Abort und die Abwasserleitung nicht einfrieren; er hat insbesondere für diesen Zweck die betreffenden Fenster zu schließen und eventuell zusätzliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen, so insbesondere die entsprechenden Räume zu beheizen.
 - f) Bei Regen sind die Fenster auf der Wetterseite, bei Hagel und Wind die Läden und Rolläden, soweit vorhanden, zu schließen.
6. **Haftung und Versicherungspflicht**
Für alle Personen- und Sachschäden, die aus der Nichtbefolgung der Bestimmungen dieser Hausordnung entstehen, haften die Mieter, auch für solche Schäden, die durch ihre Kinder bzw. ihr Hauspersonal sowie allen zu ihrem Haushalt gehörigen Personen und etwa vorhandenen Untermietern verursacht worden sind. Daher haben die Mieter einen ausreichenden Versicherungsschutz (wie Hausratversicherung, Haftpflichtversicherung) zu erwerben und dem Vermieter nachzuweisen.
7. **Ergänzungen und Änderungen**
Die Hausordnung kann vom Vermieter geändert werden, wenn dringende Gründe der Ordnung oder der Bewirtschaftung dies erfordern oder wenn sich dies nach billigem Ermessen als zweckmäßig erweist.
Sofern der Vermieter zusätzliche Regelungen für die Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen, der Aufrechterhaltung von Ruhe und Ordnung im Hause usw. trifft, werden diese hiermit bereits von den Mietern als Vertragsbestandteil anerkannt.

§ 25 Ersatzvornahme

Der Vermieter ist berechtigt, im Wege der Ersatzvornahme im Namen und auf Kosten des Mieters die diesem obliegenden Arbeiten ausführen zu lassen oder selbst auszuführen, wenn der Mieter trotz Abmahnung seinen Vertragspflichten nicht oder nur unzureichend nachkommt oder der Mieter zu erkennen gegeben hat, dass er diese Arbeiten während der Vertragszeit nicht ausführen wird. Der Mieter ermächtigt den Vermieter mit der Vertragsunterzeichnung hiermit bereits im Voraus. Das Abmahnungsschreiben muss eine Androhung der Ersatzvornahme und eine angemessene Fristsetzung enthalten.

§ 26 Verjährung von Vermieteransprüchen

Die Frist des § 548 I BGB für Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterung der Mietsache wird auf zwölf Monate verlängert.

§ 27 Kosten, Vertrags- und Gesetzesänderungen, Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

- 1. **Kosten (des Anwalts oder eines anderen vom Vermieter Beauftragten), die durch den Abschluss dieses Vertrages dem Vermieter entstehen, trägt der Mieter in Höhe von maximal einer halben Monatsnettomiete.**
- 2. Soweit Änderungen oder Einfügungen dem Formulartext widersprechen, gelten diese anstelle desselben. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrags einschließlich solcher über die vorzeitige Beendigung desselben bedürfen zu Beweis Zwecken der Schriftform.
- 3. Vorübergehende Gestattungen und stillschweigende Duldungen durch den Vermieter sind jederzeit schriftlich widerruflich.
- 4. Unabdingbare Gesetzesvorschriften treten an die Stelle ihnen entgegenstehender Vertragsbestimmungen.
Sollte irgendeine Bestimmung des Vertrags unwirksam oder nichtig sein, so berührt dies die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Vertragsschließenden sind in diesem Fall verpflichtet, an einer entsprechenden Um- bzw. Neugestaltung solcher Bestimmungen in angemessene, ausgewogene Klauseln mitzuwirken, mit denen der gewünschte Zweck entsprechend dem mutmaßlichen Willen beider Parteien erreicht wird.
Das Gleiche gilt, wenn bei Durchführung des Vertrags eine ergänzungswürdige Vertragslücke offenbar wird.
- 5. Kann sich ein Vertragsteil aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften nicht auf eine Vertragsbestimmung berufen, so gilt dies auch für den anderen Teil.
- 6. Bei Bestehen bisheriger schriftlicher oder mündlicher Mietvereinbarungen treten diese mit dem Wirksamwerden des vorliegenden Vertrages außer Kraft.
- 7. Sollten gesetzliche Bestimmungen geändert werden, so gelten die neuen Bestimmungen, soweit unabdingbar, anstelle anderslautender Vertragsbedingungen.

§ 28 Sicherheitsleistung

- 1. Der Mieter hat zur Sicherung aller Ansprüche aus dem Mietverhältnis **Sicherheit in Höhe von ^{Zwei} Monatsgrundmieten** zu leisten. Diese ist vom Vermieter auf einem von ihm bei einer öffentlichen Sparkasse oder Bank eingerichteten Sonderkonto mit dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Frist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen sind jährlich zuzuschlagen. Zahlt der Mieter die Sicherheit nicht vorher, dann ist ein Drittel zu Beginn des Mietverhältnisses und die beiden weiteren Drittel mit der zweiten und dritten Monatsmiete ab Vertragsbeginn fällig.
- 2. ~~Dem Mieter wird gestattet, statt der Barsicherheitsleistung spätestens bei Übergabe des Mietgegenstandes eine unbefristete, unwiderrufliche und selbstschuldnerische Bürgschaft einer inländischen Bank zu stellen, wenn die Bank in dieser Bürgschaft auf ihr Hinterlegungsrecht, auf ein etwaiges Aufrechnungsrecht, auf ein etwaiges Zurückbehaltungsrecht und auf einen etwaigen Anspruch auf Befreiung gemäß dem nachfolgend zitierten § 775 Abs. 1 BGB verzichtet und sich verpflichtet, auf erstes Anfordern Zahlung an den Vermieter zu leisten. § 775 Abs. 1 BGB lautet wie folgt:
Hat sich der Bürge im Auftrag des Hauptschuldners verbürgt oder stehen ihm nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag wegen der Übernahme der Bürgschaft die Rechte eines Beauftragten gegen den Hauptschuldner zu, so kann er von diesem Befreiung von der Bürgschaft verlangen:
1. wenn sich die Vermögensverhältnisse des Hauptschuldners wesentlich verschlechtert haben,
2. wenn die Rechtsverfolgung gegen den Hauptschuldner infolge einer nach der Übernahme der Bürgschaft eingetretenen Änderung des Wohnsitzes, der gewerblichen Niederlassung oder des Aufenthaltsorts des Hauptschuldners wesentlich erschwert ist,
3. wenn der Hauptschuldner mit der Erfüllung seiner Verbindlichkeiten in Verzug ist,
4. wenn der Gläubiger gegen den Bürgen ein vollstreckbares Urteil auf Erfüllung erwirkt hat.~~
- 3. Soweit die Sicherheit vorzeitig verbraucht ist, ist der Mieter zur sofortigen Auffüllung der Barkautions bzw. Ergänzung der Bankbürgschaft verpflichtet.
- 4. Wenn sich die Grundmiete ändert, ist die Sicherheit innerhalb eines Monats ab Änderung anzupassen.
- 5. Die Sicherheit ist sechs Monate nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache zur Rückzahlung bzw. zur Rückgabe fällig, soweit dem Vermieter keine Gegenforderungen aus dem Mietverhältnis zustehen. Die Fälligkeit setzt ferner das Vorliegen der das Vertragsende erfassenden Betriebskostenabrechnung voraus, die der Vermieter bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes zu erstellen und dem Mieter mitzuteilen hat.
- 6. Der bisherige Vermieter ist dem Mieter nach Eintritt eines Erwerbers in das Mietverhältnis dann nicht zur Rückgabe der Mietsicherheit verpflichtet, wenn der Mieter die Sicherheit von dem Erwerber zwar nicht verlangen kann, aber der Veräußerer durch die Einrichtung eines insolvenzfesten Kontos seine Vertragsverpflichtungen erfüllt und das Konto samt Guthaben dem Erwerber zur Verfügung gestellt

hat. Die Anwendung des § 566 a Satz 2 BGB wird insoweit ausdrücklich ausgeschlossen; § 566 a BGB hat folgenden Wortlaut: Hat der Mieter des veräußerten Wohnraums dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit geleistet, so tritt der Erwerber in die dadurch begründeten Rechte und Pflichten ein. Kann bei Beendigung des Mietverhältnisses der Mieter die Sicherheit von dem Erwerber nicht erlangen, so ist der Vermieter weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet.

§ 29 Mieterpflichten bei Verhinderung des Mieters

Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass alle ihm durch Mietvertrag, insbesondere auch Hausordnung, oder durch sonstige Bestimmungen auferlegten Pflichten auch während seiner Verhinderung (Abwesenheit, Alter, Krankheit usw.) erfüllt werden.

§ 30 Zusatzbestimmungen bei Wohnungs- und Teileigentum

1. Der Mieter unterwirft sich der in der Teilungserklärung niedergelegten, diesem Vertrag als Anlage beigelegten Benutzungsordnung und der von der Wohnungseigentümergeinschaft beschlossenen Hausordnung. Diese Sonderbestimmungen haben Vorrang vor den in diesem Vertrag sonst getroffenen Vereinbarungen.
2. Mehrheitsbeschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft – auch solche nach Abschluss des Mietvertrages – sind für den Mieter verbindlich und bewirken eine entsprechende Änderung oder Ergänzung des Mietverhältnisses, soweit sie das Mietverhältnis betreffen. Sie sind dem Mieter bekannt zu machen.
3. Der jeweilige Verwalter der Wohnungseigentumsanlage ist neben dem Vermieter berechtigt, die zur Aufrechterhaltung der Hausordnung erforderlichen Einzelanweisungen zu erteilen. In Fällen dringender Gefahr ist der Verwalter neben dem Vermieter auch zum Betreten der Mietsache befugt.
4. Der Mieter trägt die Betriebskosten gem. § 7 dieses Vertrages in gleichem Umfange, wie sie der Vermieter an die Wohnungseigentümergeinschaft zu entrichten hat (Hinweis auf § 7 Abs. 5 Satz 2 dieses Vertrages). Der Vermieter ist berechtigt, die Betriebskosten gemäß der von ihm an die Eigentümergeinschaft geleisteten Vorschüsse vorläufig abzurechnen unter Vorbehalt der Ausgleichung von Mehr- oder Minderbeträgen der endgültigen Abrechnung des Verwalters.
5. Für die Bewirtschaftung der Mietsache entstehen dem Vermieter außer den Betriebskosten, die der Mieter nach § 7 dieses Vertrages zu tragen hat, weitere Kosten, die bei der Bemessung der Grundmiete nach § 2 Ziff. 1 a – c nicht berücksichtigt wurden. Der Mieter verpflichtet sich deshalb, auch die folgenden Kosten als **Miete** zu bezahlen:

x	Verwaltungskosten	€	/ pro Monat
x	Reparaturkosten	€	/ pro Monat
x	Instandhaltungsrücklage	€	/ pro Monat
x	insgesamt	€	/ pro Monat

Bei Veränderungen dieser Kosten ändert sich die monatliche Zahlungspflicht des Mieters nicht; es ist daher keine Abrechnung erforderlich, da es sich bei den insoweit geschuldeten Beträgen um einen Teil der Miete gemäß § 2 Ziffer 1 des Vertrages handelt.

§ 31 Schlusserklärung des Mieters und des Vermieters

1. Ich (wir), der (die) unterzeichnende(n) Mieter habe(n) diesen Vertrag vom Vermieter vor Abschluss und Unterzeichnung durch den Vermieter erhalten. Ich (wir) hatte(n) genügend Gelegenheit zur Überprüfung und Erörterung der einzelnen Vertragsbestimmungen mit dem Vermieter. Ich (wir) habe(n) den Vertrag genau gelesen und auch verstanden. Die in den § 8 Abs. 6, § 20 Abs. 4, § 21, § 22 Abs. 8, § 23 Abs. 2 und 3 und § 25 enthaltenen Ermächtigungen und Willenserklärungen werden hiermit nochmals ausdrücklich wiederholt und bestätigt.

Ich (wir), der (die) unterzeichnende(n) Mieter, erkläre(n) m(s)ich mit der Aufnahme der für eine Mieterhöhung notwendigen Daten in die Mietdatenbank der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeinschaften und der Bekanntgabe dieser Daten an andere Vermieter und Mieter sowie an öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von Mieten und Pachten einverstanden.

x St. Georgen, den 22.04.2009
(Ort)

x [Redacted] x [Redacted]
(Vor- und Zuname des Mieters) (Vor- und Zuname des Mitmieters / Ehegatten)

2. Ich, der Vermieter, habe nach vorangegangener Unterzeichnung durch den (die) Mieter den Vertrag gegengezeichnet.

x St. Georgen, den 22.04.2009
(Ort)

x [Redacted]
(Vor- und Zuname des Vermieters)

Sonstige zwischen den Vertragsparteien individuell ausgehandelte Vereinbarungen

(Erlaubnis zur Untervermietung, Haustierhaltung, Veränderung in und an den Mieträumen; Vereinbarungen über Baukostenvorschüsse, die Kosten des Strom- und Gasverbrauches bei gemeinschaftlichem Zähler, Lohnabtretung, Bankbürgschaft, von § 7 Abs. 5 abweichende Regelungen, wechselseitiger, befristeter Verzicht auf Normalkündigung, usw.)

- x *Der Mieter trägt die Kosten für Strom, Gas, Wasser, Abwasser,*
- x *Müllgebühren, Schornsteinfeger und Emissionsmessung.*
- x *Die Schönheitsreparaturen, falls erforderlich, wie*
- x *tapezieren und streichen der Wände und Decken beim*
- x *Einzug und während der Mietdauer trägt der Mieter.*

x *St. Georgen* den
(Ort)

x x
(Vor- und Zuname des Mieters) (Vor- und Zuname des Mitmieters / Ehegatten)

x
(Vor- und Zuname des Vermieters)

Vorstehend unterzeichnen sowohl der / die Mieter wie auch der Vermieter

PROTOKOLL ÜBER DIE ÜBERGABE DER MIETSACHE

(Füllen Sie die nachfolgenden Alternativen besonders sorgfältig aus und streichen Sie die nicht in Betracht kommenden Alternativen 1.1 oder 1.2 durch.)

1. Der unterzeichnende Mieter bestätigt,

- x 1.1 dass sich die heute übergebene Mietsache, wie bei der gemeinsamen Besichtigung mit dem Vermieter festgestellt wurde, in einem vertragsgemäßen und nicht renovierungsbedürftigen Zustand befindet oder
- x 1.2 dass die heute übergebene Mietsache sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand befindet, den der Mieter so akzeptiert. Es bleibt dem Mieter überlassen, die Mietsache selbst herzurichten.

x 2. Dem Mieter wurden vom Vermieter für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt: *und Gegenstände*

x *ausgehändigt: Siehe separates Übergabeprotokoll*

Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der Genehmigung des Vermieters. Bei Verlust eines überlassenen oder vom Mieter angeschafften zusätzlichen Schlüssels ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters ein Austauschschloss nebst der erforderlichen Anzahl von Schlüsseln bzw. bei einer Schließanlage eine neue Anlage mit Schlüsseln anfertigen zu lassen, es sei denn, eine missbräuchliche Verwendung des Schlüssels bzw. der Schlüssel wäre nicht zu befürchten.

3. Zählerstände: Allgemein: Strom Wasser Gas/Heizöl

Wohnung: Strom Kaltwasser Küche Warmwasser Küche Gas/Heizöl

Kaltwasser Bad Warmwasser Bad

x den
(Ort)

x x
(Vor- und Zuname des Mieters) (Vor- und Zuname des Mitmieters / Ehegatten)

Nachfolgende Unterschrift(en) des / der Mieter(s) gelten / gilt für den Mietvertrag und die individuelle Vereinbarung auf dieser Seite, falls dort versehentlich von dem / den Mieter(n) nicht unterzeichnet wurde.

x *St. Georgen* den
(Ort)

x x
(Vor- und Zuname des Mieters) (Vor- und Zuname des Mitmieters / Ehegatten)

Vorstehend unterzeichnen der / die Mieter bei Übergabe nochmals