**Vermietung von Wohnraum bzw. einer Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus (Wohnraummiete mit Staffelmietvereinbarung)**

Zu diesem Muster:

1. Das nachstehende Formular bedarf immer einer Anpassung auf den Einzelfall bzw. ihres Unternehmens.
2. Das Muster ist auszufüllen, dies an den bereits dahingehend gekennzeichneten Stellen, ggf. auch darüber hinaus.
3. Das Muster unterstellt, das kein Betriebsrat existiert, keine Betriebsvereinbarung verabredet ist und keine tariflichen Regelungen zu beachten sind.
4. Das Muster ist unter Umständen u. a. wegen inzwischen veröffentlichter Rechtsprechung zu aktualisieren. Bitte setzen Sie sich hierzu unverbindlich mit uns in Verbindung.
5. Bei Unsicherheiten darüber, wie mit dem Mustertext zu verfahren ist, empfehlen wir Ihnen dringend, den Rat eines Anwalts einzuholen. Eine erste Anfrage nach Unterstützung durch uns ist stets in ihrer Mitgliedschaft inkludiert.
6. Haftungsausschluss: Alle Formulare und Mustertexte sind unbedingt auf den Einzelfall hin anzupassen. Wir haben uns bei der Erstellung große Mühe gegeben. Trotz alledem können wir absolut keinerlei Haftung dafür übernehmen, dass das jeweilige Dokument für den von Ihnen angedachten Anwendungsbereich geeignet und ausreichend ist. In Zweifelsfällen kontaktieren Sie uns bitte unter vertraege.recht@unakon.de

**Mietvertrag über Wohnraum**

zwischen

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

nachfolgend "*der Vermieter*" oder auch "*die Vermieter*" genannt

und

Frau/Herrn \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, geboren am \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, derzeit wohnhaft \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Beruf \_\_\_\_\_\_\_\_

nachfolgend "*Mieter*" genannt

**§ 1 Mietgegenstand**

(1) Die Vermieter vermieten dem Mieter die Wohnung \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [genaue Anschrift, Geschoss usw.]. Die Vermietung erfolgt ausschließlich zu Wohnzwecken. Der Mieter versichert, dass er die Wohnung zu keinem anderen Zweck verwenden wird.

(2) Die Wohnung besteht aus\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Neben der Wohnung ist der Mieter berechtigt, den Trockenraum im Keller des Gebäudes entsprechend den Vereinbarungen mit den übrigen Bewohnern bzw. Mietern zu nutzen. Zur weiteren und ausschließlichen Nutzung durch den Mieter steht ein Abstellraum im Keller zur Verfügung.

**§ 2 Besichtigung des Mietgegenstandes**

Eine Besichtigung des in § 1 erwähnten Mietgegenstandes (Wohnung nebst Trocken- und Abstellraum) fand am \_\_\_\_\_\_\_\_\_ statt.

**§ 3 Zahl der Mieter**

(1) Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Wohnung dauerhaft durch eine Person, nämlich den Mieter selbst, genutzt wird.

(2) Die Vermieter verpflichten sich, dem Mieter die nach § 19 des Bundesmeldegesetzes erforderliche Bestätigung rechtzeitig zukommen zu lassen. Der Mieter wiederum verpflichtet sich gegenüber dem Vermieter, die amtliche Meldebestätigung spätestens zwei Wochen nach dem Einzug in die Wohnung vorzulegen.

**§ 4 Keine Gartennutzung / kein Stellplatz**

Die Nutzung der zum Haus gehörenden Gartenflächen durch den Mieter ist nicht möglich. Ebenso steht dem Mieter kein Stellplatz für einen Pkw zur Verfügung.

**§ 5 Schlüssel**

(1) Der Mieter erhält vom Vermieter \_\_ Haustürschlüssel sowie \_\_\_\_ weitere Schlüssel (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

(2) Der Mieter darf weitere Schlüssel nur nach Zustimmung durch den Vermieter anfertigen lassen. Die Kosten hierfür trägt der Mieter. Die Schlüssel sind mit Beendigung dieses Vertrages vollständig an den Vermieter zurückzugeben. Die etwaig durch den Mieter gefertigten weiteren Schlüssel sind mit Vertragsbeendigung ebenfalls an den Vermieter auszuhändigen. Tritt ein Verlust von Schlüsseln während der Mietzeit ein, so hat der Mieter auf seine Kosten neue Schlösser und Schlüssel auf seine Kosten anfertigen zu lassen, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich ist; gleiches gilt, wenn der Mieter mit Beendigung des Mietverhältnisses nicht sämtliche Schlüssel herausgeben kann. Da das Gebäude über eine zentrale Schließanlage verfügt, kann sich die Verpflichtung des Mieters zur Tragung der Kosten für verlustig gegangene Schlüssel auch auf die zentrale Schließanlage beziehen. Kann der Mieter nachweisen, dass der Verlust eines Schlüssels die Sicherheit des Gebäudes sowie der Wohnungen im Gebäude nicht konkret gefährdet, ist der Mieter hinsichtlich des Schlüsselverlustes nicht zur Kostentragung verpflichtet.

**§ 6 Rauchmelder / Betretungsrecht**

Nach den im Bundesland Nordrhein-Westfalen maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften ist die Wohnung im erforderlichen Umfang mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Die Geräte sind auch aus tatsächlichen wie rechtlichen Gründen während der Mietdauer in einem einwandfreien Zustand zu erhalten. Die damit verbundene Betriebskosten trägt der Mieter unter Beachtung von nachfolgend § 12 Abs. 1 Ziffer 16 dieses Vertrages. Um die Rauchmelder ordnungsgemäß zu warten, zu reparieren und gegebenenfalls auszutauschen, besteht zu Gunsten des Vermieters ein Betretungsrecht sowie das Recht zur Kontrolle der Rauchmelder; insoweit gilt § 26 dieses Vertrages entsprechend.

**§ 7 Zustand der Mieträume**

(1) Die durch den Mieter angemietete Wohnung wurde im Jahr \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ errichtet. Die Wohnung befindet sich zum Zeitpunkt der Übergabe in einem mangelfreien Zustand. Im Übrigen wird auf das Übergabeprotokoll vom \_\_\_\_\_\_\_ Bezug genommen. Der Mieter anerkennt, dass sich die Räume in einem vertragsgerechten Zustand befinden.

(2) Vermieter und Mieter sind sich darüber einig, dass der Energieausweis nicht Bestandteil dieses Vertrages ist. Die im Energieausweis enthaltenen Angaben stellen keine Zusicherung bestimmter Eigenschaften des Mietgegenstandes dar. Der Mieter ist nicht berechtigt, aus den Angaben im Energieausweis Ansprüche oder sonstige Rechte gegenüber dem Vermieter abzuleiten.

**§ 8 Heizung / Warmwasser**

(1) Der Vermieter betreibt mit den übrigen Eigentümern des Hauses \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [Adresse] eine zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage. Die Anlage wird aktuell mit dem fossilen Brennstoff Gas betrieben. Die Möglichkeit der Nutzung erneuerbarer Energien besteht derzeit nicht.

(2) Der Vermieter stellt die Beheizung der Wohnung wenigstens in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 30. April eines jeden Jahres, darüber hinaus zu allen Zeiten, in denen die Witterung den Betrieb der Heizungsanlage notwendig mach , sicher. Die Temperatur der Wohnung hat in der Zeit von 7:00 Uhr morgens bis 23:00 Uhr abends mindestens 20° zu betragen, wenn nicht der Mieter ein berechtigtes Interesse an einer davon abweichenden, insbesondere höheren Temperatur darlegt und nachweist.

(3) Dem Mieter steht ein Recht zur ausreichenden Beheizung im Sinne des vorstehenden Abs. 2 nicht zu, wenn die Heizungsanlage vorübergehend aus einem von dem Vermieter nicht zu vertretenden Grund gestört ist. Gleiches gilt für Fälle höherer Gewalt, behördlicher Anordnung oder sonstiger Unmöglichkeit der ordnungsgemäßen Beheizung, Letzteres z.B. dann, wenn Brennstoffe für den Vermieter nicht oder nicht ausreichend verfügbar sind. In allen Fällen der vorstehenden Sätze entfällt das Recht des Mieters auf eine ausreichende Beheizung nur dann, wenn der Grund, der die nicht ausreichende Beheizung ausgelöst hat, vom Vermieter nicht zu vertreten ist. Das Recht des Mieters zur Minderung der Miete bleibt unberührt. In allen Fällen hat der Vermieter für eine rasche Beseitigung der Störung der Heizungsanlage Sorge zu tragen.

(4) Der Umfang der durch die Mieter zu tragenden Heizkosten bestimmt sich nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, insbesondere § 2 Ziffer 4 der Betriebskostenverordnung und § 7 Abs. 2 der Heizkostenverordnung. Auch wenn der Mieter die Möglichkeit der Beheizung der Wohnung nicht nutzt, hat er dennoch die auf ihn entfallenden Heizkosten zu tragen.

(5) Die Anlage zur Aufbereitung von Warmwasser hat der Vermieter ohne zeitliche Unterbrechung zu betreiben. Bestehen Gründe entsprechend vorstehendem Abs. 3, so dass die Warmwasserversorgung zeitweise ganz oder teilweise eingestellt werden muss, steht dem Mieter deshalb kein Anspruch auf Schadenersatz zu; anders ist dies allerdings dann, wenn der Vermieter die nicht ordnungsgemäße Versorgung mit Warmwasser zu vertreten hat.

(6) Die Kosten für den Betrieb der Warmwasserversorgungsanlage trägt der Mieter nach den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere § 2 Ziffer 5 der Betriebskostenverordnung und § 8 Abs. 2 der Heizkostenverordnung.

**§ 9 Mietdauer / Kündigung**

Das Mietverhältnis ist unbefristet. Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_\_\_\_ und kann von jeder Seite unter Beachtung der gesetzlichen Fristen gekündigt werden. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und muss der jeweils anderen Partei spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats zugehen.

**§ 10 Mietzins**

(1) Die Miete beträgt \_\_\_\_\_\_\_\_ Euro (in Worten: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Euro) monatlich.

(2) Die Vorauszahlung für die Betriebskosten nach §§ 12 und 13 dieses Vertrages beläuft sich auf \_\_\_\_\_\_\_Euro (in Worten: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) im Monat. Das führt zu einer Gesamtmiete in Höhe von \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Euro monatlich.

(3) Die Parteien dieses Vertrages vereinbaren eine Staffelmiete. Die weiteren Einzelheiten enthält nachfolgend § 11 dieses Vertrages.

**§ 11 Staffelmiete**

(1) Die Miete in Höhe von anfänglich \_\_\_\_\_ EUR erhöht sich mit Wirkung ab dem

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ EUR auf sodann \_\_\_\_\_\_\_\_ EUR
2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ EUR auf sodann \_\_\_\_\_\_\_\_ EUR
3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ EUR auf sodann \_\_\_\_\_\_\_\_ EUR
4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ EUR auf sodann \_\_\_\_\_\_\_\_ EUR
5. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ EUR auf sodann \_\_\_\_\_\_\_\_ EUR

(2) Während der Laufzeit der Vereinbarung über eine Staffelmiete sind Erhöhungen des Mietzinses auf der Grundlage einer ortsüblichen Vergleichsmiete ausgeschlossen. Gleiches gilt für Mieterhöhungen infolge von Modernisierungsmaßnahmen. Auch kommt eine Mieterhöhung nicht in Betracht, soweit eine Indexmiete vereinbart ist.

**§ 12 Tragung der Betriebskosten**

(1) Der Mieter ist verpflichtet, anteilig sämtliche Betriebskosten nach § 2 der Betriebskostenverordnung neben der Miete zu tragen. Zu diesen Betriebskosten zählen insbesondere

1. öffentliche Lasten (beispielsweise Grundsteuern)

2. Kosten der Wasserversorgung, einschl. Eichkosten der Wasserzähler für Warm- und Kaltwasser

3. Entwässerungskosten (Oberflächenwasser und Schmutzwasser)

4. Kosten für den Betrieb der zentralen Heizungsanlage

5. Kosten des Betriebs der zentralen Wasserversorgung sowie der Warmwassergeräte, einschl. etwaig anfallende Kosten für eine Legionellenprüfung

6. Straßenreinigungskosten, Kosten für die Beseitigung von Müll

7. Die Kosten der Gebäudereinigung, wenn der Mieter nicht selbst für die Reinigung sorgt

8. Kosten der Ungezieferbekämpfung

9. Kosten der Gartenpflege

10. Kosten für die Beleuchtung, Kosten des Allgemeinstroms

11. Kosten für den Schornsteinfeger

12. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

13. Kosten für den Hausmeister

14. Betriebskosten der gemeinschaftlich genutzten Antennenanlage sowie der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage

15. Kosten für den Betrieb der zur Wäschepflege benötigten Einrichtungen

16. Kosten des Betriebs der Rauchwarnmeldung, einschließlich Stromversorgung sowie Wartung (siehe auch vorstehend § 6 des Mietvertrages)

17. Kosten für die Wartung von Feuerlöschgeräten

18. Kosten für die Reinigung der Dachrinnen

(2) Sollte der Vermieter Sachleistungen und/oder Arbeitsleistungen selbst erbringen, durch die Betriebskosten erspart oder günstiger werden, dürfen diese Leistungen des Vermieters mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine vergleichbare Leistung, erbracht durch einen Dritten, angesetzt werden würde; dabei darf die durch den Dritten gegebenenfalls geltend gemachte Umsatzsteuer nicht berücksichtigt werden

(3) Aufgrund der vorstehenden Abs. 1 und 2 des Vertrages betragen die durch den Mieter zu leistenden monatlichen Vorauszahlungen auf Heizkosten und Warmwasser \_\_\_\_\_ Euro, für alle übrigen Betriebskosten weitere \_\_\_\_\_\_\_ Euro. Damit beträgt die monatliche Zahlungsverpflichtung insgesamt und unter Berücksichtigung der so genannten Kaltmiete

**\_\_\_\_\_\_\_\_ Euro**.

(4) Der Vermieter behält sich die Umlage aller nach der Betriebskostenverordnung umlegbaren Betriebskosten auch für den Fall vor, dass der Vermieter Betriebskosten längere Zeit nicht geltend gemacht hat, weil sie in der Vergangenheit nicht entstanden waren. Das Gleiche gilt, wenn die Betriebskosten entstanden, aber durch den Vermieter nicht umgelegt wurden. Sollten Betriebskosten nach Vertragsabschluss erstmalig entstehen, können solche Betriebskosten vom Vermieter auf den Mieter umgelegt werden. Für den Maßstab der Umlage gilt in allen Fällen das, was nachfolgend in § 13 dieses Vertrages geregelt ist.

(5) In allen Fällen, in denen der Vermieter hinsichtlich der Betriebskosten eine Pauschale geltend macht, ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen geltend zu machen. Sollten sich die Betriebskosten ermäßigen, ist der Vermieter verpflichtet, die Pauschale entsprechend herabzusetzen.

**§ 13 Maßstab für die Umlage der Betriebskosten**

(1) In erster Linie sind für die Umlage der Betriebskosten die Beschlüsse und sonstigen Regelungen der Wohnungseigentümergemeinschaft maßgeblich. Da sich das Objekt \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [Adresse] bislang im Alleineigentum einer Person befand und eine konstituierende Versammlung der Wohnungseigentümer noch nicht stattgefunden hat, bemisst sich die Umlage zunächst nach Maßgabe der folgenden Absätze. Sollte sich im Zusammenhang mit einer Versammlung der Wohnungseigentümer in der Folgezeit etwas hiervon Abweichendes ergeben, wird der Vermieter den Mieter hierüber zeitnah informieren. Etwaige Modifikationen der Umlage gelten sodann für die Zukunft.

(2) Alle Betriebskosten, die abhängig sind von dem den Mieter ausgelösten und erfassten Verbrauch oder abhängig sind von dem erfassten Verursachungsbeitrag des Mieters, werden dergestalt auf den Mieter umgelegt, dass dies dem erfassten Verbrauch bzw. der erfassten Verursachung entsprechend Rechnung trägt. Ist eine Umlage nach dem durch den Mieter ausgelösten und erfassten Verbrauch bzw. der erfassten Verursachung nicht möglich, werden die Kosten der Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung und der Müllbeseitigung entsprechend der Personenzahl der Bewohner im Haus \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [Adresse] umgelegt. Alle weiteren Betriebskosten werden nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzflächen im Gebäude \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [Adresse] umgelegt, wobei die Parteien insoweit übereinstimmend davon ausgehen, dass hinsichtlich der durch den Mieter angemieteten Wohnung eine Quadratmeterzahl von 52 zugrunde zu legen ist. Letzteres stellt keine Vereinbarung der Wohnfläche dar.

(3) Sollte das Mietverhältnis während einer laufenden Abrechnungsperiode enden, so findet eine Zwischenablesung der Verbrauchsmessgeräte statt. Die hierfür notwendigen Kosten trägt der Mieter. Alle übrigen Betriebskosten werden im Verhältnis der Mietzeit zu Abrechnungsperiode berechnet.

**§ 14 Abrechnung über die vorausgezahlten Betriebskosten**

(1) Der Vermieter ist verpflichtet, über die Vorauszahlungen hinsichtlich der Betriebskosten jährlich abzurechnen. Soweit dies zweckmäßig ist, ist der Vermieter berechtigt, den Abrechnungszeitraum abzuändern.

(2) Die Abrechnung durch den Vermieter erfolgt, sobald dem Vermieter die Abrechnungsunterlagen vorliegen. Ein Guthaben des Mieters, das etwaig aufgrund zu hoher Vorauszahlungen besteht, ist spätestens innerhalb eines Monats nach Vorlage der Abrechnung an den Mieter auszuzahlen. Eine etwaige Nachzahlung von Betriebskosten wegen einer in der Vergangenheit zu gering angesetzten Pauschale hat der Mieter innerhalb eines Monats nach Vorlage der Abrechnung an den Vermieter zu bezahlen.

(3) Sollte sich im Nachhinein herausstellen, dass die Abrechnung über die Betriebskosten fehlerhaft erstellt wurde, so ist der Vermieter zu Korrektur berechtigt. Das gilt auch dann, wenn die Korrektur dazu führt, dass der Mieter zur Nachzahlung weiterer Kosten verpflichtet ist. Sollte der Vermieter den Umstand, dass ihm ein Nachzahlungsanspruch zusteht, kennen, so kann Vermieter den Fehler nur innerhalb eines Jahres - gerechnet ab Kenntnis - korrigieren.

**§ 15 Mietkaution**

(1) Als Sicherheitsleistung bezahlt der Mieter einmalig eine Kaution in Höhe von \_\_\_\_\_\_\_ Euro. Es ist dem Mieter nachgelassen, die Kaution in drei gleichen monatlichen Raten zu zahlen. Die erste Rate ist mit Beginn des Mietverhältnisses zur Zahlung fällig; die beiden nachfolgenden Raten jeweils zu Beginn der beiden folgenden Monate.

(2) Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund zu kündigen, wenn der Mieter mit der Leistung der Sicherheit in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Einer vorangehenden Mahnung durch den Vermieter bedarf es nicht.

(3) Die im Voraus zu zahlenden Betriebskosten werden bei der Berechnung der Kautionshöhe nach vorstehendem Abs. 1 nicht berechnet.

(4) Im Falle einer Mieterhöhung ist die Kaution in entsprechendem Umfange anzuheben bzw. der Mieter zur Erhöhung der Kaution verpflichtet.

(5) Die Kaution wird auf ein Sparbuch eingezahlt, das gegen das Risiko einer Insolvenz des Vermieters geschützt ist. Über das Konto kann nur der Vermieter allein und unwiderruflich verfügen. Die Kaution ist bei einem Kreditinstitut (Bank oder Sparkasse) zu dem für Spareinlagen mit einer Frist von drei Monaten jeweils üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen erhöhen die Kaution und stehen dem Mieter zu.

(6) Mit der Beendigung des Mietvertrages und Rückgabe des Mietgegenstandes ist die Kaution abzurechnen und der dem Mieter zustehende Geldbetrag auszuzahlen, sofern überschaubar ist, dass dem Vermieter hinsichtlich der Kaution keine Ansprüche mehr zustehen.

(7) Während des Bestehens des Mietverhältnisses ist der Mieter nicht berechtigt, gegenüber fälligen Mietzinszahlungen und/oder Betriebskosten mit der Kaution aufzurechnen.

**§ 16 Zahlung von Mietzins und Betriebskosten**

(1) Mietzins sowie Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von insgesamt \_\_\_\_ Euro sind monatlich im Voraus und spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats zur Zahlung fällig. Die Zahlung hat kostenfrei zu erfolgen auf das Konto der Vermieter bei der

**Bank/Sparkasse \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**IBAN: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**BIC: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Kontoinhaber: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Der Mieter wird einen entsprechenden Dauerauftrag bei seiner Bank bzw. Sparkasse einrichten

(2) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Eingang des Geldbetrages auf dem Konto des Vermieters maßgeblich.

(3) Im Falle des Zahlungsverzuges kann der Vermieter Verzugszinsen sowie Gebühren für die Mahnung verlangen. Für die schriftliche Mahnung durch den Vermieter ist eine pauschale Mahngebühr von fünf Euro je Mahnung vereinbart. Dem Mieter bleibt frei nachzuweisen, dass kein Schaden oder ein Schaden in geringerem Umfange als die vorerwähnte Pauschale entstanden ist. Dem Vermieter steht das Recht zu, einen über die Pauschale hinausgehenden Schaden geltend zu machen, wenn es dem Vermieter gelingt einen solchen nachzuweisen.

(4) Sämtliche Zahlungen des Mieters kann der Vermieter nach seiner Wahl auf Forderungen gegenüber dem Mieter anrechnen, soweit nicht der Mieter eine wirksame Tilgungsbestimmung getroffen hat. Für den Fall, dass der Mieter neben einer Hauptleistung, insbesondere Mietzins, auch Zinsen und sonstige Kosten schuldet, ist die Tilgungsbestimmung durch den Mieter nur wirksam, wenn die Zahlung des Mieters zunächst auf die Kosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptleistung angerechnet wird.

(5) Sollte der Mieter Sozialleistungen empfangen, ermächtigt er den Vermieter, die Leistungen unmittelbar vom Träger der Sozialleistungen zu fordern, wenn diese das Mietverhältnis betreffen und dem keine gesetzlichen Vorschriften entgegenstehen.

**§ 17 Nutzung der Mietsache / Elektrizität / Untervermietung / Gebrauchsüberlassung an Dritte**

(1) Die dem Mieter überlassenen Mietgegenstände dienen ausschließlich Wohnzwecken. Die Mietsache darf zu einem anderen Zweck nur dann verwendet werden, wenn der Vermieter zuvor eingewilligt hat.

(2) Der Vermieter stellt eine ausreichende Versorgung mit Elektrizität sicher. In der Küche ist Platz für eine handelsübliche Waschmaschine. Sollte aufgrund Überlast der gleichzeitige elektrische Betrieb mehrerer haushaltsüblicher Geräte nicht möglich sein, ist der Mieter verpflichtet, einzelne Geräte zeitlich vorübergehend vom Netz zu nehmen. Im Keller dürfen keine elektrischen Geräte betrieben werden.

(3) Eine Untervermietung des Mietgegenstandes oder eines Teils hiervon bedarf stets der vorherigen Einwilligung des Vermieters. Der Mieter kann eine solche Zustimmung des Vermieters verlangen, wenn er nachweist, dass nach Abschluss dieses Vertrages ein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung besteht. Der Vermieter kann die Untervermietung verweigern, wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt, der die Untervermietung für den Vermieter unzumutbar sein lässt; gleiches gilt für den Fall, dass der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Untervermietung an den Dritten nicht zugemutet werden kann.

(4) Die vorstehenden Regelungen über die Untervermietung gelten auch für den Fall einer zeitweisen Gebrauchsüberlassung an einen Dritten.

(5) Es ist dem Mieter untersagt, die Wohnung Dritten zu überlassen, welche über einen kommerziellen Anbieter (z. B. Airbnb oder ähnliche) nach einer vorübergehenden Überlassung einer Wohnung (z.B. zu Urlaubszwecken oder als sog. Monteur-Wohnung) gesucht haben.

(6) In allen Fällen der Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an Dritte hat der Mieter einen Mietzuschlag zu zahlen, wenn es dem Vermieter nicht zumutbar ist, dass es bei der ursprünglich vereinbarten Miete verbleibt. Der Zuschlag orientiert sich an Art und Umfang der weiteren Nutzung und nach der Höhe des durch den Mieter erzielten Mietentgelts. Der Mieter hat in diesem Zusammenhang dem Vermieter alle für die Berechnung des Zuschlags erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

**§ 18 Obhutspflichten des Mieters / Belüftung / Heizen / Anzeige von Mängeln**

(1) Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache pfleglich zu behandeln. Gleiches gilt für die sonstigen Räumlichkeiten im Gebäude \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [Adresse], die dem Mieter zur Nutzung frei stehen (z. B. Treppenhaus). Der Mieter hat für eine ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume Sorge zu tragen. Weiterhin trifft den Mieter die Pflicht, die Räume ordnungsgemäß zu lüften und zu beheizen. Aufgrund der Wärmedämmung des Gebäudes ist die Belüftung von besonderer Bedeutung. Es gilt Kondenswasser zu vermeiden. Der Mieter sollte daher im Rahmen seiner Möglichkeiten wenigstens zweimal täglich für 5-10 Minuten für eine Stoßlüftung sorgen.

(2) Die Einrichtungen der Mietsache wie beispielsweise Armaturen und Schlösser sind funktionsfähig zu halten. Die in den Mieträumen eingebauten Wasser- und sonstigen Leitungen sind vor dem Einfrieren zu bewahren, soweit dies im Einflussbereich des Mieters liegt.

(3) Wasser darf der Mieter grundsätzlich nur zum eigenen Bedarf entnehmen. Im Falle eines Mehrverbrauchs ist der Mieter zum Ersatz der entsprechenden Kosten verpflichtet.

(3) Im Falle längerer Abwesenheit hat der Mieter für eine ausreichende Betreuung der Wohnung zu sorgen.

(4) Der Mieter hat sich nach Möglichkeit so zu verhalten, dass die Wohnung vor Ungeziefer bewahrt bleibt. Sollte der Mieter einen Befall mit Ungeziefer feststellen, so ist er verpflichtet, den Vermieter hierüber unverzüglich informieren.

(5) Sollten während der Mietdauer Mängel an der Mietsache auftreten, hat der Mieter den Vermieter hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Gleiches gilt dann, wenn der Mietsache oder dem Grundstück im Übrigen ein sonstiger Nachteil droht. Der Mieter haftet für solche Schäden, die dadurch entstehen, dass er die vorstehenden Obhutspflichten und Pflichten zur Anzeige von Mängeln verletzt hat. Der Mieter haftet zugleich für das Verschulden von Untermietern, sonst zur Nutzung Berechtigten, von ihm beauftragte Handwerker und sonstigen Personen, die sich mit dem Willen des Mieters in der Wohnung aufhalten. Der Mieter haftet für Zufall und höhere Gewalt nicht.

**§ 19 Abfälle**

(1) Im Keller dürfen keine Abfälle gelagert werden. Abfälle sind ausschließlich über die hierfür vorgesehenen Behältnisse zu entsorgen.

(2) Der Mieter hat an den dafür vorgesehenen Tagen Müllbehälter für die Müllabfuhr bereitzustellen. Angesichts der gemeinsamen Benutzung von Müllbehältern durch die Bewohner des Hauses \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [Adresse] sind alle Bewohner abwechselnd zur Bereitstellung verpflichtet. Da die Gemeinde die Trennung nach Müllsorten vorsieht, hat der Mieter dies zu beachten.

**§ 20 Pflicht zur Durchführung Schönheitsreparaturen**

(1) Die Mietsache wird in vollständig renoviertem Zustand übergeben. Es handelt sich um einem Neubau bzw. um eine neu errichtete Etage innerhalb einer Bestandsimmobilie. Aus diesem Grund verpflichtet sich der Mieter auf seine Kosten die laufenden wiederkehrenden Schönheitsreparaturen zu übernehmen.

(2) Schönheitsreparaturen erfassen das Tapezieren, das Streichen der Heizkörper und Heizrohre, Streichen der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Naturbelassenes bzw. lasiertes Holz sowie Kunststoffrahmen dürfen nicht mit Deckfarbe gestrichen werden. Sämtliche Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen.

(3) Schönheitsreparaturen sind ab Beginn des Mietverhältnisses im Allgemeinen auf der Grundlage der nachstehend aufgeführten Zeitabstände zur Durchführung fällig, wenn nicht nach dem Grad der Abnutzung eine zeitlich andere Ausführung erforderlich ist.

- Decken und Wände in der Küche sowie im Badezimmer alle fünf Jahre,

- im Wohnzimmer und im Schlafzimmer in der Diele alle acht Jahre

- Türen, Fenster, Heizkörper und Heizungsrohre (so wie oben beschrieben) alle zehn Jahre.

(4) Die genannten Zeiträume können im Einzelfall und in Abhängigkeit vom Wohnverhalten des Mieters abweichen, d.h. sich sowohl verkürzen wie auch sich verlängern. So kann die häufige Abwesenheit des Mieters dazu führen, dass sich die erwähnten Intervalle verlängern, häufiger Besuch anderer Menschen in der Wohnung kann zur Folge haben, dass sich die Intervalle verkürzen. Dem Mieter bleibt in allen Fällen der Nachweis offen, dass Schönheitsreparaturen noch nicht fällig sind. Der Vermieter kann nachweisen, dass unter Berücksichtigung des konkreten Wohnverhaltens des Mieters hinsichtlich der Schönheitsreparaturen kürzere Intervalle angemessen sind.

(5) Befindet sich der Mieter mit der Durchführung der Schönheitsreparaturen nach vorstehenden Absätzen in Verzug, wird der Vermieter von dem Mieter die Durchführung der Schönheitsreparaturen verlangen bzw. begehren, dass der Mieter die entsprechenden Reparaturen in angemessener Zeit durchführen lässt. Verstreicht diese Zeit ergebnislos, wird der Vermieter das etwaige Leistungsangebot des Mieters ablehnen und nach Ablauf der dem Mieter gesetzten Frist Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen.

(6) Im Falle der Rückgabe der Wohnung mit Beendigung des Mietverhältnisses müssen die Decken und Wände mit einer neutralen, deckenden und hellen Farbe gestrichen sein. Im Rahmen des Erforderlichen hat zuvor eine Tapezierung stattzufinden. Die Arbeiten sind fachgerecht durchführen.

**§ 21 Kleinreparaturen / Wartungen**

Der Mieter trägt die Kosten für Kleinreparaturen, das heißt die Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Gegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Fenster- und Türverschlüssen, Rollläden sowie hinsichtlich der Kücheneinrichtung. Die Verpflichtung des Mieters ist auf 100 € (brutto) je Reparaturfall bzw. Instandhaltungsfall begrenzt. Bei Maßnahmen, die einen größeren Aufwand als 100 € (brutto) erfordern, findet eine anteilige Beteiligung des Mieters an den Kosten nicht statt. Je volles Mietjahr ist der Höchstbetrag dessen, was der Mieter zu bezahlen hat, auf 5 % der Kaltmiete (Mietzins ohne Betriebskosten) begrenzt.

**§ 22 Halten von Tieren**

(1) Dem Mieter ist es gestattet, ohne vorherige Zustimmung des Vermieters kleinere Tiere, so beispielsweise Zierfische, in den Wohnräumen zu halten. Das gilt jedoch nur, wenn sich die Zahl der Tiere nicht außerhalb des Üblichen verhält und auch nur dann, wenn die Tierhaltung sowie die Unterbringung der Tiere beim Mieter nicht mit unzumutbaren Belästigungen für Hausbewohner und/oder Nachbarn verbunden ist. Auch darf die Haltung von Tieren nicht zu Beeinträchtigungen des Gebäudes sowie des Grundstücks führen. So genannte "Kampfhunde" nach den einschlägigen Gesetzen bzw. Verordnungen dürfen nicht gehalten werden.

(2) Jede Tierhaltung, die über das Maß dessen, was dem Mieter nach Abs. 1 gestattet ist, hinausgeht, bedarf der vorherigen Zustimmung durch den Vermieter. Das betrifft insbesondere die Haltung von Hunden und Katzen. Die Zustimmung des Mieters erfolgt unter Beachtung pflichtgemäßen Ermessens, wird immer nur für den Einzelfall erteilt und kann aus wichtigem Grund widerrufen werden. Der Widerruf einer vorherigen Zustimmung durch den Vermieter ist durch den Mieter dann hinzunehmen, wenn der Mieter zulässige Auflagen nicht beachtet, die übrigen Hausbewohner und/oder Nachbarn in ihren berechtigten Interessen beeinträchtigt werden oder wenn die Wohnung, das Gebäude oder Grundstück unzumutbar nachteilig betroffen sind.

(3) Im Falle einer zulässigen Tierhaltung sind die maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des Tierschutzes, zu beachten.

(4) Eine dem Mieter einmal erteilte Zustimmung zur Tierhaltung endet mit dem Tod oder der Abschaffung des Tieres. Im Falle der Neuanschaffung ist die Zustimmung des Vermieters ein weiteres Mal einzuholen.

(5) Die Mieter ist es nicht gestattet, von seiner Wohnung aus oder auf dem Grundstück \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [Adresse] Tauben oder andere in der freien Natur lebende Tiere zu füttern.

**§ 23 Rundfunk und Fernsehen / Kabelanschluss / Kostentragung**

(1) Es ist dem Mieter nach schriftlicher Zustimmung durch den Vermieter erlaubt, außerhalb der Mieträume eine Antenne anzubringen, wenn es hierfür ein sachliches Interesse gibt. Die Montage der Antenne hat im Einvernehmen mit dem Vermieter und unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen sowie behördlichen Vorschriften durch ein Fachunternehmen zu erfolgen. Dem Mieter ist es nicht gestattet, eine Funkantenne zu errichten.

(2) Derzeit verfügt das Gebäude \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [Adresse] über eine Gemeinschaftsantenne. Die Parteien gehen daher übereinstimmend davon aus, dass die Inbetriebnahme einer eigenen Antenne durch den Mieter nicht erforderlich und dies vom Mieter auch nicht gewünscht wird.

(3) Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit der Anbindung an ein Breitbandkabel. Sollte sich die Wohnungseigentümergemeinschaft für den Anschluss an das Breitbandkabel entschließen, ist der Mieter schon jetzt damit einverstanden, dass der Anschluss an die Gemeinschaftsantenne beseitigt wird.

(4) Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Betriebskosten der Gemeinschaftsantenne sowie gegebenenfalls auch der Nutzung des Breitbandkabelnetzes zu tragen.

**§ 24 Bauliche Veränderungen / Maßnahmen der Modernisierung**

(1) Dem Vermieter ist es gestattet, solche baulichen Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes oder der an den Mieter überlassenen Mieträume dienen, auch ohne Zustimmung des Mieters durchzuführen. Gleiches gilt für die Abwendung drohender Gefahren sowie zur Beseitigung eingetretener Schäden.

(2) Soweit Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes durchgeführt werden, hat der Mieter dies im Umfang der gesetzlichen Regelungen zu dulden. Gleiches gilt für Maßnahmen zur Einsparung von Energie oder Wasser.

(3) Sollte der Mieter durch sein Verhalten dazu beitragen, dass Maßnahmen der vorstehenden Abs. 1 bis 3 nicht oder nicht vollständig oder nicht rechtzeitig ausgeführt werden können, hat er den dem Vermieter dadurch entstehenden Schaden zu ersetzen.

(4) Dem Mieter ist es nicht gestattet, Instandsetzungen gleich welcher Art sowie bauliche oder sonstige Änderungen durchzuführen, wenn nicht der Vermieter zuvor seine Zustimmung erklärt hat. Auch bedarf es für den Einbau weiterer Einrichtungen der Zustimmung des Vermieters. Sollte der Mieter eigenmächtig handeln, so ist der Vermieter zu einer Kostenübernahme nicht verpflichtet.

(5) Nimmt der Mieter bauliche oder sonstige Änderungen ohne vorherige Zustimmung des Vermieters vor, so ist der Mieter verpflichtet, den vorherigen Zustand auf seine, des Mieters, Kosten wieder herzustellen, wenn der Vermieter dies begehrt. Weigert sich der Mieter, den vorherigen Zustand wieder herzustellen, so ist der Vermieter berechtigt, die Herstellung des bisherigen Zustandes auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen.

(6) Bei Änderungen im Sinne des vorstehenden Abs. 6, die der Mieter mit Zustimmung des Mieters durchführt, kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter mit der Beendigung des Mietverhältnisses und seinem Auszug auf eigene Kosten den vorherigen Zustand wieder herstellt.

**§ 25 Türschilder / Briefkastenschilder**

Türschilder und Briefkastenschilder bringt der Vermieter auf seine, des Vermieters, Kosten an. Der Vermieter übernimmt auch die Kosten der Entfernung der Schilder.

**§ 26 Haftung des Vermieters / Aufrechnung durch den Mieter / Recht zur Zurückbehaltung**

(1) Der Vermieter haftet dem Mieter nur für solche Schäden, für die den Vermieter ein Verschulden trifft und das auch nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen.

(2) Der Mieter ist zur Aufrechnung mit Gegenforderungen gegenüber der Mietforderung nur im Fall unbestrittene oder rechtskräftig festgestellter Ansprüche berechtigt und das auch nur dann, wenn der Mieter die Absicht zur Aufrechnung wenigstens einen Monat vor Fälligkeit dem Vermieter gegenüber schriftlich angezeigt hat. Das gleiche gilt für ein etwaiges Recht des Mieters auf Zurückbehaltung.

(3) Durch die Regelungen der vorstehenden Abs. 1 und 2 werden die Rechte des Mieters zur Minderung der Miete, des Anspruchs auf Schadensersatz und des Anspruchs auf Ersatz von Aufwendungen wegen Mängeln der Mietsache nicht berührt.

**§ 27 Recht des Vermieters zum Betreten der Mieträume**

(1) Der Vermieter oder durch ihn beauftragte Dritte dürfen die durch den Mieter angemieteten Mieträume nur aus begründetem und konkretem Anlass heraus betreten. Das Recht zum Betreten ist beschränkt auf einen angemessenen Umfang und bedarf einer rechtzeitigen vorherigen Ankündigung gegenüber dem Mieter. Auf eine sachlich begründete Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.

(2) Für den Fall der Veräußerung der Wohnung oder der Neuvermietung im Anschluss an die Beendigung des durch diesen Vertrag beschriebenen Mietverhältnisses sind der Vermieter und durch ihn beauftragte Dritte berechtigt, die Mieträume - gemeinsam mit den potentiellen Käufern bzw. potentiellen Nachfolgemietern - zu besichtigen. Auch hierfür bedarf es der rechtzeitigen Vorankündigung gegenüber dem Mieter, dies unter Beachtung der Vereinbarungen nach vorstehendem Abs. 1. Der Vermieter hat auf die berechtigten Interessen des Mieters zu achten.

(3) Sollte der Mieter für eine längere Zeit abwesend sein, so hat der Mieter zu gewährleisten, dass die Rechte des Vermieters im Sinne der vorstehenden Abs. 1 und 2 durch den Vermieter sowie etwaig beauftragte Dritte wahrgenommen werden können. Gegebenenfalls hat der Mieter die Wohnungsschlüssel bei einer Person seines Vertrauens zu hinterlegen.

(4) Sollten es die Umstände des Falles gebieten, so insbesondere bei Gefahr im Verzug, so ist der Vermieter oder ein von ihm beauftragter Dritter befugt, die Mieträume zur Abwendung der Gefahren zu betreten und die notwendigen Arbeiten durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

**§ 28 Recht zur außerordentlichen Kündigung durch den Vermieter / fortgesetzter Gebrauch nach Ende des Mietverhältnisses**

(1) Der Vermieter hat das Recht, das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Frist außerordentlich zu kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit mehr als einer Monatsmiete in Zahlungsverzug ist. Das gilt auch dann, wenn er in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Monate erstreckt, wenigstens mit einem Betrag in der Höhe in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht. Etwaige Mietrückstände umfassen die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen sowie Betriebskostenpauschalen und etwaige Untermietzuschläge.

(2) Für den Fall, dass der Mieter nach Ablauf des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache unverändert fortsetzt, wird das Mietverhältnis weder stillschweigend verlängert noch neu begründet.

**§ 29 Schaden durch Leerstand**

Entsteht dem Vermieter ein Schaden dadurch, dass die Mieträume während der vertraglichen Dauer des Mietverhältnisses leer stehen, ist der Mieter zum Schadensersatz verpflichtet.

**§ 30 Ende des Mietverhältnisses**

(1) Mit dem Ende des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mieträumlichkeiten vollständig zu räumen und gereinigt an den Vermieter zurückzugeben. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter sämtliche Schlüssel auszuhändigen.

(2) Beim Auszug hat der Mieter dem Vermieter seine neue Anschrift bekannt zu geben. Außerdem ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter eine Bescheinigung über die Abmeldung vorzulegen.

(3) Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, darf er wegnehmen. Der Vermieter kann die Wegnahme durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung verhindern, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme.

(4) Im Falle einer verspäteten Rückgabe der Mietsache hat der Mieter als Entschädigung für die Vorenthaltung der Mietsache die vereinbarte Miete, wenigstens aber die Miete zu zahlen, die für vergleichbare Räume ortsüblich ist. Dem Vermieter ist es vorbehalten, einen weiteren Schaden geltend zu machen, wenn die Rückgabe der Mietsache von dem Mieter zu vertreten ist.

**§ 31 Schriftformklausel**

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag existieren nicht. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

**§ 32 Datenschutzklausel**

Der Mieter stimmt zu, dass Daten über die Miethöhe sowie über Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Mietsache gespeichert und auch an Dritte weitergegeben werden dürfen, dies um Übersichten über Mietpreise zu erstellen. Der Vermieter sichert zu, dass die Daten stets vertraulich behandelt und ausschließt zu diesen Zwecken verwendet werden. Zudem wird der Name des Mieters in keinem Fall genannt. Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, dem Mieter Auskunft über die Personen und Stellen zu erteilen, an die die Daten übermittelt wurden. Sollte der Mieter mit dieser Regelung nicht einverstanden sein, lässt dies das Mietverhältnis im Übrigen unberührt.

**§ 33 Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder unwirksam werden, ganz oder teilweise nichtig sein oder nichtig werden, so berührt das die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht. Die Parteien verpflichten sich für diesen Fall, an die Stelle der unwirksamen bzw. nichtigen Bestimmung eine solche zu setzen, die der wirtschaftlichen Zielsetzung der nichtigen bzw. unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

**Dieser Vertrag existiert in doppelter Ausfertigung. Beide Ausfertigungen sind gleichlautend. Die Parteien bestätigen, dass Sie den Vertrag gelesen haben und mit ihrer Unterschrift dem Inhalt des Vertrages zustimmen. Jede Partei erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages.**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ort/Datum/Unterschrift Mieter

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ort/Datum/Unterschrift Vermieter