



# Wohnraum-Mietvertrag

Haus & Grund Verlag GmbH  
[www.haus-und-grund.com](http://www.haus-und-grund.com)

Zwischen  
**Vermieter**

Vertragsnummer (wird vom Vermieter eingetragen)

Name, Vorname, Eheleute, Firma Herr Mustermann, Max	
Name, Vorname, Eheleute, Firma --	
Vertretungsberechtigte/r bei Firma --	
Straße Nr. Musterstrasse 89	PLZ Ort 12345 Musterstadt
Telefon 010 12345678	E-Mail info@vermieter.de
vertreten durch --	
Straße Nr. --	PLZ Ort --
Telefon --	E-Mail --

und  
**Mieter**

Name, Vorname, Eheleute, Firma Frau Musterfrau, Manuela	Geburtsdatum 01.01.1971
Vertretungsberechtigte/r bei Firma --	
Straße Nr. Mustergasse 56	PLZ Ort 12346 Musterort
Telefon 020 12345678	E-Mail info@mieter.de

sowie

Name, Vorname, Eheleute, Firma --	Geburtsdatum --
Vertretungsberechtigte/r bei Firma --	
Straße Nr. --	PLZ Ort --
Telefon --	E-Mail --

wird folgender Mietvertrag geschlossen:



## § 1 Mieträume

1. Vermietet wird zu Wohnzwecken

☒ \* die Wohnung Nr. 
☐ \* die Eigentumswohnung Nr. 
☐ \*

Straße Nr. Musterkamp 23			PLZ Ort 12347 Musterort	
Wohnfläche ca. in m <sup>2</sup> 100,00	Geschoss 1	Zimmer 4	Küche 1	Diele/Flur 1
Bad 1	Toilette --	Keller 1	Bodenraum --	Abstellraum --
Balkon/Terrasse --	Sonstige Räume --	Garage, Einstellplatz, Hofraum 1	Nutzungszweck (wenn nicht Wohnzweck) --	

Bei Vermietung von Garagen und Einstellplätzen oder gewerblich zu nutzendem Hofraum obliegen dem Mieter die Pflichten aus § 20 1. c) des Mietvertrages.

2. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit folgende Schlüssel übergeben:

Haus-schlüssel	Wohnungs-schlüssel	Zimmer-schlüssel	Boden-schlüssel	Keller-schlüssel	Briefkasten-schlüssel	Sonstige Schlüssel
2	2	4	--	2	2	--

Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der Genehmigung des Vermieters. Bei Verlust und/oder Zerstörung ausgehändigter oder selbst beschaffter Schlüssel zu einer Hauseingangstür ist der Vermieter im Interesse der Sicherheit des Hauses berechtigt, auf Kosten des Mieters neue Schlösser mit der erforderlichen Zahl von Schlüsseln anbringen zu lassen. Dieser Anspruch steht ihm nicht zu, wenn im konkreten Fall eine missbräuchliche Verwendung verlorener Schlüssel ausgeschlossen ist. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die ihm übergebenen Schlüssel nicht an andere als zu seinem Haushalt gehörige Personen ausgehändigt werden.

## § 2 Mietzeit

1. Mietvertrag auf unbestimmte Zeit:

Datum

01.09.2024

Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und beginnt am 01.09.2024. Der Mietvertrag über Wohnraum kann mit gesetzlicher Frist gem. §§ 573a – 573c BGB gekündigt werden.

☐ \* Befristeter Kündigungsausschluss

Datum

--

Mieter und Vermieter verzichten wechselseitig für die Dauer des Mietverhältnisses bis zum (nicht länger als 4 Jahre seit Mietvertragsabschluss) auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages. Die ordentliche Kündigung ist daher erstmals zu dem vorgenannten Datum mit gesetzlicher Frist zulässig. Von dem beiderseitigen Verzicht bleibt das Recht beider Mietvertragsparteien zur außerordentlichen Kündigung und zur fristlosen Kündigung unberührt.

2. Zeitmietvertrag

Datum

--

Der Mietvertrag beginnt am

Datum

--

und läuft am ..... ab.

Der Mieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht verlangen. Für das Interesse des Vermieters an der rechtzeitigen Rückgabe der Räume sind folgende Gründe maßgeblich<sup>1)</sup>:

<sup>1)</sup> Es sind nur folgende Gründe maßgeblich: Eigenbedarf (Nutzung für sich, Familienangehörige oder Haushaltsangehörige) und/oder zulässige bauliche Maßnahmen (Beseitigung von Räumen, wesentliche Veränderung oder Instandsetzung) und/oder die Vermietung an einen zur Dienstleistung Verpflichteten.

\* Zutreffendes bitte ankreuzen!



Der Mieter kann vom Vermieter frühestens 4 Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht.

3. Der Mieter ist verpflichtet, innerhalb einer Woche nach Einzug seiner gesetzlichen Meldepflicht bei der Meldebehörde nachzukommen. Unbeschadet weitergehender Rechte, insbesondere des Rechts des Mieters, unter den Voraussetzungen des § 326 BGB vom Vertrag zurückzutreten, haftet der Vermieter nicht für die rechtzeitige Freimachung der Räume durch den bisherigen Mieter, sofern ihn daran kein Verschulden trifft.

4. Die für die fristlose Kündigung durch den Vermieter geltenden gesetzlichen Bestimmungen bleiben unberührt.

### § 3 Miete

1. Die Grundmiete (Grundmiete, d. h. ohne Betriebskosten und Heizkosten) beträgt monatlich .....

975,00 Euro

2. ☐ \*<sup>2)</sup> Die Miete liegt um mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dies ist gem. § 556g BGB (Mietpreisbremse) zulässig, weil

- ☐ \*<sup>2)</sup> die Vormiete bereits -- Euro betragen hat.
- ☐ \*<sup>2)</sup> in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.
- ☐ \*<sup>2)</sup> es sich um die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung handelt.
- ☐ \*<sup>2)</sup> die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird bzw. wurde.

#### 3. Änderung der Miete

Während des Mietverhältnisses können die Vertragsparteien eine Erhöhung der Miete vereinbaren. Der Vermieter kann nach Maßgabe der §§ 558 bis 558e BGB Zustimmung zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Dies gilt auch bei Abschluss eines Zeitmietvertrages. Das Recht zur Mieterhöhung bei Modernisierung gem. § 559 BGB bleibt unberührt.

a) ☐ \* Staffelmiete

Die vorstehend unter Ziffer 1. vereinbarte Miete gilt für die ersten zwölf Monate seit Vertragsbeginn. Sie beträgt nach jeweils frühestens zwölf Monaten:

1.	-- Euro	ab --	7.	-- Euro	ab --
2.	-- Euro	ab --	8.	-- Euro	ab --
3.	-- Euro	ab --	9.	-- Euro	ab --
4.	-- Euro	ab --	10.	-- Euro	ab --
5.	-- Euro	ab --	11.	-- Euro	ab --
6.	-- Euro	ab --	12.	-- Euro	ab --

Weitere Staffelnungen können unter § 27 dieses Mietvertrages vereinbart werden. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559b BGB ausgeschlossen. Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums zulässig.

<sup>2)</sup> Angaben nur erforderlich bei Wohnraum in Gemeinden mit wirksamer Beschränkung der Neuvertragsmiete (Mietpreisbremse).

\* Zutreffendes bitte ankreuzen!



b) ☐ \* Indexmiete

Vermieter und Mieter sind berechtigt, die Miete gemäß § 557b BGB entsprechend und im selben prozentualen Verhältnis der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex für Deutschland anzupassen. Die Miete muss jeweils ein Jahr, abgesehen von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB, unverändert geblieben sein. Dies gilt auch bei einer befristeten oder unbefristeten Fortsetzung des Mietverhältnisses. Eine Änderung des Mietzinses nach dieser Vereinbarung ist durch Erklärung in Textform geltend zu machen. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindex sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Ausgangspunkt für die Veränderungen ist der zum Zeitpunkt des Mietbeginns geltende oder der zum Zeitpunkt der letzten Mietanpassung zu Grunde gelegte Preisindex. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten. Auf die Beschränkungen von Mieterhöhungen gemäß § 557b BGB wird hingewiesen.

## § 4 Betriebskosten

Neben der Grundmiete zahlt der Mieter für die Betriebskosten gem. Betriebskostenverordnung, soweit sie tatsächlich anfallen, insbesondere für:

Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (insbesondere die Grundsteuer), Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Schnee- und Eisbeseitigung (soweit diese nicht vom Mieter vertraglich übernommen sind), Schornsteinreinigung, Beleuchtung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hausreinigung, Ungezieferbekämpfung, Hauswart, Gartenpflege, Aufzug, Gemeinschaftsantennenanlage, Breitbandverteilanlage, Betrieb einer gebäudeinternen Glasfaser-Verteilanlage, maschinelle Wascheinrichtungen, sonstige Betriebskosten: Wartung von Elektroinstallationen, Feuerlösch-einrichtungen und Rauchwarnmeldern, von Klima-/Lüftungsanlagen und Blitzableitern, Reinigung von Dachrinnen, Dach-wartung, Kosten des Betriebs von Gemeinschaftseinrichtungen, Concierge/Wachdienst (evtl. weitere Betriebskosten unter § 27 dieses Mietvertrages).

eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von .....

75,00 Euro

Zu den Betriebskosten zählen auch die Kosten für Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Warmwassergeräten (einschließlich Immissionsmessungen), auf die der Mieter Vorauszahlungen leistet. Die Abrechnung erfolgt nach den auf die Einheit entfallenden tatsächlichen Kosten oder, wenn dies nicht möglich ist, nach dem Verteilungsschlüssel für Heizung und Warmwasser.

Für die Heizungsbetriebs- und Warmwasserversorgungskosten zahlt der Mieter zusätzlich eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von .....

130,00 Euro

## § 5 Zahlung der Miete und der Betriebskosten

1. Der Mieter hat spätestens bis zum 3. Werktag eines Monats im Voraus folgende Zahlungen an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle kostenfrei zu leisten:

Grundmiete	975,00 Euro
Betriebskostenvorauszahlung	75,00 Euro
Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlung	130,00 Euro
Sonstige (z.B. Garage) --	-- Euro
Sonstige --	-- Euro
Sonstige --	-- Euro
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.180,00 Euro</b>

\* Zutreffendes bitte ankreuzen!



2. ☐ \* Die gesamte Miete einschließlich Zuschläge, Vergütungen, Betriebskostenvorauszahlungen und Zahlungsrückstände ist zu zahlen auf das Konto

Kontoinhaber (Name, Vorname, Firma) --	Name des Kreditinstituts --
IBAN --	BIC des Kreditinstituts --

3. Auf Verlangen des Vermieters ist die gesamte Miete - einschließlich Zuschlägen, Vergütungen, Betriebskostenvorauszahlungen und Zahlungsrückstände durch Teilnahme am SEPA-Lastschriftverfahren während der gesamten Laufzeit des Vertrages zu zahlen. Der Mieter hat für eine ausreichende Deckung in Höhe der zu leistenden Zahlungen auf dem Konto zu sorgen. Die dem Vermieter im Zusammenhang mit nicht eingelösten SEPA-Lastschriften entstehenden Kosten hat der Mieter zu tragen. Der Mieter ist berechtigt, nur bei Vorlage eines wichtigen Grundes das erteilte SEPA-Lastschriftmandat zu widerrufen.

4. ☒ \* Der Mieter verpflichtet sich, zur Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen aus dem Mietverhältnis am SEPA-Lastschriftverfahren nach Maßgabe des § 5 Absatz 3 dieses Mietvertrages teilzunehmen und dem Vermieter bzw. seinem Bevollmächtigten ein SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen.

5. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, etwaige Mahnkosten und Verzugszinsen zu erheben.

6. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses im Verzug, so sind Zahlungen zunächst auf die durch den Verzug entstandenen Kosten einschließlich etwaiger Prozesskosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptschuld, anzurechnen. Das Recht des Mieters, eine andere Anrechnung zu bestimmen, bleibt unberührt.

## § 6 Mietsicherheit

2.000,00 Euro

1. Der Mieter hat eine Mietsicherheit in Form einer Barkaution in Höhe von 2.000,00 Euro zu leisten. Sie ist in gesetzlicher Weise zu leisten. Die Kaution darf drei Nettomonatsmieten (ohne Betriebskosten) nicht überschreiten.
2. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit einer baulichen Veränderung i.S.v. § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten.
3. Bei einem Vermieterwechsel im Falle der Veräußerung des vermieteten Wohnraums stimmt der Mieter der alleinigen Haftung des Erwerbers zu, wenn dieser ihm bestätigt, dass er die Mietsicherheit erhalten hat. Der Mieter ist mit der Haftungsentlassung des bisherigen Vermieters einverstanden.

## § 7 Abrechnung, Umlage und Änderung von Betriebskosten

1. Über die Vorauszahlungen der in § 4 aufgeführten Betriebskosten ist jährlich abzurechnen. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen gegen die Abrechnung grundsätzlich nicht mehr geltend machen.
2. Der Vermieter ist berechtigt, Teilabrechnungen vorzunehmen.
3. Falls kein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart ist, legt der Vermieter mit der ersten Abrechnungsperiode den Umlageschlüssel nach billigem Ermessen fest.
4. Der Vermieter kann nach Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen.
5. Fallen Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung erstmalig an oder werden sie neu eingeführt, so kann der Vermieter dies im Rahmen einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen bei der Umlage sowie bei Erhebung und Anpassung der Vorauszahlung berücksichtigen.
6. Sind Betriebskosten in der in § 3 Ziff. 1 und 2 genannten Miete enthalten und nicht neben der Miete zusätzlich zu zahlen oder ist eine Betriebskostenpauschale vereinbart, ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. Der Grund für die Umlage muss bezeichnet und erläutert werden. Erhöhungen und Ermäßigungen wirken sich anteilig im Umfang oder Änderung auf die Pauschale aus.
7. Der Mieter schuldet den auf ihn nach Ziffer 5 und 6 entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben,

\* Zutreffendes bitte ankreuzen!





wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis der Erhöhung abgibt.

8. Der Mieter stimmt bereits jetzt einer Vertragsänderung dahingehend zu, dass eine Direktabrechnung zwischen ihm und dem Leistungserbringer erfolgt.

9. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters oder seiner Angehörigen, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, die für die Leistung eines Dritten, namentlich einer Firma zu zahlen wäre; jedoch ohne die Umsatzsteuer des Dritten bzw. der Firma.

10. Bei preisgebundenem Wohnraum gilt die jeweils gesetzlich zulässige Miete, zuzüglich der zulässigen Zuschläge, Vergütungen und Umlagen als vom Tage des Mietbeginns an vereinbart. Gesetzlich zugelassene Mieterhöhungen gelten vom Tage der Zulässigkeit an als vereinbart. Jede einzelne umzulegende Betriebskostenposition ist nach Art und Höhe in diesem Mietvertrag unter § 27 oder auf einem gesonderten Blatt, das Bestandteil dieses Mietvertrages ist, zu vereinbaren.

## § 8 Zentrale Heizungsanlage und Warmwasserversorgung

1. Die Sammelheizung ist in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April (Heizperiode) dergestalt in Betrieb zu halten, dass die Mieträume eine angemessene Temperatur aufweisen. Außerhalb der Heizperiode ist die Sammelheizung in Betrieb zu nehmen, soweit es die Witterung erfordert.

2. Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten für den Betrieb der Zentralheizungsanlage und/oder Warmwasserversorgung zu bezahlen. Zu den Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten der Brennstoffe und ihrer Lieferung (einschl. Trinkgelder), die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Wartung, Überwachung, Pflege und Reinigung der Anlage, einschl. des Öltanks, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann und eventuell anfallender TÜV-Gebühren, der Reinigung des Betriebsraumes, die Kosten der Verwendung von Wärmemessern oder Heizkostenverteilern sowie die Erstellung einer umfassenden Heizkostenabrechnung, die Kosten für Messung von Emissionen sowie die Kosten einer etwaigen Haftpflichtversicherung gegen Ölschäden. Bei Bedienung durch den Vermieter oder eine zu seinem Haushalt gehörende Person ist das ortsübliche Entgelt einzusetzen.

3. Zieht der Mieter innerhalb der turnusmäßigen Abrechnungsperiode aus, trägt er die Kosten für die Zwischenablesung des Wärme-, Warm-, und Kaltwasserverbrauchs sowie die Kosten der Aufteilung der Abrechnung in Höhe des durch das beauftragte Abrechnungsunternehmen in Rechnung gestellten Betrages.

4. Heizung und Warmwasser werden nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung umgelegt, soweit dies zwingend ist.

a) Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage oder die Kosten der Wärme- und Warmwasserlieferung – soweit jeweils vorhanden – werden im Verhältnis 50 Prozent zu 50 Prozent verteilt, wenn nachfolgend nichts anderes vereinbart ist.

b) Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage oder die Kosten der Wärme- und Warmwasserlieferung – soweit jeweils vorhanden – werden nachfolgend wie folgt verteilt:

70,00

Prozent (mindestens 50, höchstens 70) nach dem erfassten Wärme- und ggf. Warmwasserverbrauch des Mieters, der Rest nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzfläche.

5. Der Mieter ist verpflichtet, die in den Mieträumen vorhandenen Heizkörper in Betrieb zu halten; kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so befreit dies nicht von der Verpflichtung zur Beteiligung an den Betriebskosten, und zwar unbeschadet weitergehender Schadensersatzansprüche des Vermieters.

6. Der Vermieter hat das Recht, die von ihm selbst betriebene Sammelheizung und Warmwasserversorgung auf Fernwärme und Nahwärme (Wärme-Contracting) umzustellen. Er ist berechtigt, mit einem Dritten einen entsprechenden Wärmelieferungsvertrag zu schließen. Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Wärmelieferung anteilig zu tragen.

## § 9 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung auf Grund §§ 536a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zuviel gezahlter Miete aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat.

## § 10 Benutzung der Mieträume, Untervermietung

1. Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Vermieters benutzen.

- ## § 11 Anbringung von Schildern usw.

- ## § 12 Tierhaltung

## § 13 Krafträder, Motorroller, Mopeds, Fahrräder mit Hilfsmotor, Heizöl

## § 14 Betrieb von Feuerstätten

- ## § 15 Waschen in der Wohnung

1. Das Waschen von Wäsche in der Wohnung ist mit Ausnahme von Säuglings- und Kleinwäsche nicht gestattet.
2. Dies gilt nicht für die sachgemäße Benutzung einer neuzeitlichen, für den Gebrauch in der Wohnung eingerichteten Haus-  
haltswaschmaschine, einer Trockenschleuder oder eines Trockners, sofern hierdurch die Mieträume oder sonstige Räume  
nicht gefährdet und die Hausbewohner nicht belästigt werden.
3. Das Aufstellen solcher Maschinen ist dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Das Aufhängen der Wäsche zum Trocknen  
in der Wohnung, Loggia und auf dem Balkon ist unzulässig. Der Mieter haftet ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden für  
alle Schäden, die durch von ihm eingebrachte Maschinen und Geräte verursacht werden. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass  
die erforderlichen Installationen und die Montage fachmännisch ausgeführt werden.



## § 16 Zustand der Mieträume

1. Der den Mietern bekannte Zustand der Räume ist vertragsgemäß.

2. Der Vermieter verpflichtet sich, vor dem Einzug des Mieters oder, falls dies nicht möglich ist, bis spätestens zum .....

Datum

--

folgende Arbeiten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:

--

3. Der Mieter verpflichtet sich, vor seinem Einzug oder, falls dies nicht möglich ist, bis spätestens zum .....

Datum

--

folgende Arbeiten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:

--

## § 17 Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter stellt den Vermieter von Ansprüchen auf Durchführung von Schönheitsreparaturen frei.

2. Der Mieter ist verpflichtet, die laufenden Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung fachgerecht auszuführen oder auf seine Kosten ausführen zu lassen, soweit diese durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache erforderlich werden. Fällige Schönheitsreparaturen sind spätestens bei Mietende nachzuholen.

3. Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich Heizrohre, offen liegender Versorgungsleitungen für Wasser und Gas, der Innentüren und der Außentüren von innen sowie das Streichen der Fenster von innen, bei Doppelfenstern das innere Fenster von innen und außen und des Zwischenraums sowie das äußere Fenster von innen, der die Wand abschließenden Einbauschränke aus Holz und sonstiger Holzverkleidungen an den Wänden und das Reinigen der Fußböden.

4. Wird die Wohnung dem Mieter nicht renoviert oder renovierungsbedürftig ohne angemessenen Ausgleich bei Mietbeginn übergeben, besteht die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung der Schönheitsreparaturen nach Abs. 2 nicht.

## § 18 Instandhaltung der Mieträume, Kleinreparaturen, Rauchwarnmelder

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.

2. Der Mieter hat die Mieträume von Ungeziefer, das während der Mietzeit auftritt, freizuhalten, sofern der Vermieter das Auftreten des Ungeziefers nicht zu vertreten hat. Für Schäden die im Zusammenhang damit entstehen, dass er sie nicht freihält, haftet der Mieter. Eine Schadensersatzpflicht des Vermieters entsteht nur unter den Voraussetzungen des § 25 dieses Mietvertrages.

3. Für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörenden Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, seinen Untermietern oder ihn auf seine Veranlassung aufsuchenden Dritten verursacht worden sind. Leistet der Mieter Schadensersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens an den Mieter abzutreten.

4. Der Mieter trägt die Kosten für Kleinreparaturen bis zu einem Betrag von 125,00 Euro im Einzelfall an Installationsgegenständen sowie sonstigen Anlagen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Zugriff ausgesetzt sind. Die Kleinreparaturen umfassen das Beheben von Schäden an den zu den Mieträumen gehörenden Installationsgegenständen für Elektrizität (z.B. Licht-, Sprech- und Klingelanlagen), Gas (z.B. Herde, Öfen) und Wasser (z.B. Wasserhähne, Wasch- und Abflussbecken, Dusch- und Badeeinrichtungen, sanitäre Anlagen einschließlich Zubehör), den Heiz- und Kocheinrichtungen (z.B. ebenfalls Herde und Öfen sowie Heizkörperventile), den Fenster- und Türverschlüssen (z.B. Fenster- und Türschlösser sowie -beschläge) sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden und Jalousien, den Markisen und Bodenbelägen. Der Jahreshöchstbetrag für derartige Kleinreparaturen zu Lasten des Mieters beläuft sich auf nicht mehr als 8 % der Jahres-





miete ohne Nebenkosten. Bei Wohnungen mit gesetzlich geltender Kostenmiete ist § 28 Abs. 3 II. BV maßgebend.

5. Der Vermieter ist berechtigt – soweit bauordnungsrechtlich zulässig – die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der von ihm eingebrachten Rauchwarnmelder (Funktionsprüfung und Wartung) selbst durchzuführen oder durch einen Dritten auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. Die Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt.

6. Der Mieter hat alle auftretenden Schäden an der Mietsache dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Die Mängelbeseitigung obliegt dem Vermieter. Der Mieter ist berechtigt nur dann Aufträge zur Mängelbeseitigung selbst zu vergeben, wenn der Vermieter oder sein Beauftragter nicht erreichbar ist und die durchzuführende Maßnahme ihrer Art nach keinen Aufschub duldet. Vergibt der Mieter Aufträge ohne hierzu berechtigt zu sein, ist der Vermieter nicht verpflichtet, die entstehenden Kosten zu übernehmen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

## § 19 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter

1. Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, An- und Aufbohren von Wandplatten jeglicher Art (z.B. Kunststoff- oder Natursteinplatten, Kacheln, Fliesen), Anbringen und Entfernen von Installationen, Markisen und dergleichen, dürfen nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, Dübeleinsätze zu entfernen, Löcher ordnungsgemäß und unkenntlich zu verschließen, etwa durchbohrte Fliesen durch gleichartige zu ersetzen. Die Erlaubnis zur Veränderung an und in den Mieträumen kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung im Falle seines Auszuges verpflichtet.

2. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mieträume versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung zu erstatten. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch, so kann er von dem Mieter die Wegnahme der Einrichtung und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen.

3. Die Rechte des Mieters nach § 554 BGB (Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchschutz) bleiben unberührt.

4. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen trotz Fristsetzung oder deren Entbehrlichkeit nicht nach, so kann der Vermieter Schadensersatz verlangen.

## § 20 Reinigungs- und Schneeräumpflicht des Mieters

1. Jeder Mieter hat für die Reinigung seines Kellers und der Lichtschächte der zugehörigen Kellerfenster Sorge zu tragen.

☐ \* Den Erdgeschossmieter ☐ \* – allen Mietern – obliegt unter Gestellung des hierfür erforderlichen Streumaterials durch den Vermieter nach einer vom Vermieter aufzustellenden Reinigungsordnung:

a) die Reinhaltung der Hauszugänge und Hauseinfahrten, der Haus- und Hoftür; der vor dem Hauseingang befindlichen Treppe und des Erdgeschossflures;

b) die Reinigung des Bürgersteiges und der Straße, soweit dies nicht seitens der Gemeinde erfolgt;

c) die Beseitigung von Schnee und Eis bei Schneewetter und Glatteis und, falls erforderlich, wiederholtes Bestreuen der Straße, des Bürgersteiges, des Hofes und der Haustreppe mit abstumpfenden Mitteln. Sie haben sich hierzu der zuständigen Ordnungsbehörde gegenüber zu verpflichten.

2. Die vorgenannten Verpflichtungen entfallen nicht bei Abwesenheit des jeweils vertraglich verpflichteten Mieters.

3. Kommt der Mieter trotz Aufforderung seiner Hausreinigungspflicht nachweislich nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, für die Zukunft einen Dritten (etwa eine Reinigungsfirma) mit der Durchführung der Reinigungsarbeiten zu beauftragen und die dabei entstehenden Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umzulegen.

## § 21 Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch den Vermieter

Der Mieter hat gem. § 555a BGB Maßnahmen des Vermieters, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind, und Modernisierungsmaßnahmen gem. §§ 555b bis 555e BGB zu dulden.

## § 22 Betreten der Mieträume

1. Dem Vermieter und/oder seinem Beauftragten steht in angemessenen Abständen oder aus besonderem Anlass die Besichtigung der Mieträume an Werktagen in der Zeit zwischen 10 und 13 Uhr und 15 und 19 Uhr sowie an Sonn- und Feier-

\* Zutreffendes bitte ankreuzen!



tagen zwischen 10 und 13 Uhr nach vorheriger Anmeldung frei. In Fällen dringender Gefahr ist ihm das Betreten der Mieträume zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

2. Nach Kündigung des Mietverhältnisses oder bei beabsichtigtem Verkauf des Hauses oder der Wohnung hat der Mieter die Besichtigung der Mieträume in der gleichen Zeit wie in Ziff. 1 nach vorheriger Anmeldung zu gestatten.

3. Der Mieter muss dafür Sorge tragen, dass die Mieträume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

## § 23 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mieträume in sauberem und vertragsgemäßem Zustand mit allen, auch den von ihm selbst beschafften Schlüsseln zurückzugeben. Im Falle eines vorzeitigen Auszuges hat er dem Vermieter mindestens einen Wohnungsschlüssel zu überlassen, ohne dass damit das Mietverhältnis als beendet gilt.

2. Der Mieter trägt die Kosten aller erforderlichen Zwischenabrechnungen und Zwischenablesungen bzgl. aller Nebenkosten.

3. Wird nach Ablauf der Mietzeit der Gebrauch der Sache vom Mieter fortgesetzt, ohne dass der Vermieter dieser weiteren Nutzung ausdrücklich widerspricht, so verlängert sich das Mietverhältnis nicht. § 545 BGB findet keine Anwendung.

## § 24 Personenmehrheit als Vertragsparteien

1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

2. Willenserklärungen, die das Mietverhältnis betreffen, müssen von oder gegenüber sämtlichen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jederzeit widerruflich zum Empfang oder zur Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme einer Kündigung. Ausgenommen sind jedoch der Ausspruch von Kündigungen, die Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen, das Verlangen auf Fortsetzung des Mietverhältnisses sowie der Abschluss von Mietaufhebungs- und Änderungsverträgen.

## § 25 Haftung des Vermieters

1. Für anfängliche Mängel der Mietsache haftet der Vermieter nur bei Verschulden. Seine gesetzliche Haftung für Sachmängel nach § 536a BGB unabhängig von einem Verschulden wird ausgeschlossen.

2. Kennt der Mieter den Mangel bei Vertragsschluss oder ist dem Mieter der Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, so haftet der Vermieter bei einem entstehenden Schaden nur dann, wenn er den Mangel arglistig verschwiegen hat.

3. Führt ein Mangel der Mietsache zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit, des Eigentums oder des Vermögens des Mieters, so haftet der Vermieter nur dann, wenn ihn ein Verschulden trifft.

## § 26 Änderungen des Vertrages

Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sollen schriftlich vereinbart werden.

## § 27 Sonstige Vereinbarungen

(Gegebenenfalls Zusatzblätter von beiden Parteien unterschrieben und mit Orts- und Datumsangabe versehen einkleben oder einheften)

--



## § 28 Hausordnung

Die nachstehende Hausordnung und eventuelle Änderungen sind Bestandteil dieses Vertrages. Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung zur Regelung der Benutzung und Reinigung gemeinsam benutzter Räume des Hauses und zur Regelung von Ruhe und Ordnung im Hause zu erlassen und sie, soweit erforderlich, abzuändern, sofern dem Mieter dadurch nicht einseitig neue Pflichten auferlegt werden. Die etwaigen Änderungen sind dem Mieter in geeigneter Weise bekannt zu geben.



# HAUSORDNUNG

Im Interesse gedeihlichen Zusammenwohnens aller Hausbewohner verpflichtet sich der Mieter, die folgenden Bestimmungen und die hier- nach vom Vermieter aufzustellenden Wasch-, Reinigungs- und son- stigen Ordnungen in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten:

## I. Rücksichtnahme auf die Hausbewohner

- (1) Die Rücksichtnahme der Hausbewohner aufeinander erfordert es, zu vermeiden:
  - a) jedes störende Geräusch, insbesondere das starke Türenwerfen, lär- mendes Treppenlaufen und solche Tätigkeiten, die eine Erschütterung des Hauses hervorrufen oder die Mitbewohner durch den entstehenden Lärm belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen;
  - b) Musizieren in der Zeit von 22 bis 8 Uhr und von 13 bis 15 Uhr, Ton- und Fernsehgeräte sind nur auf Zimmerlautstärke einzustellen;
  - c) Benutzen von Duschen und Füllen und Entleeren von Badewannen in der Zeit von 22 bis 6 Uhr wegen der damit verbundenen Geräusch- belästigungen.
- (2) Haushalts- und Büromaschinen sind bei Benutzung auf schalldämp- fende Unterlagen, wie Filz, Gummi usw., zu stellen.
- (3) Brennmaterial ist nur im Keller oder an den vom Vermieter bezeich- neten Stellen zu zerkleinern und nur werktags von 8 bis 20 Uhr, ausge- nommen in der Zeit von 13 bis 15 Uhr. Beschädigungen der Kellerböden sind zu vermeiden.
- (4) Das Ausklopfen von Teppichen, Decken und anderen Gegenstän- den hat nur auf dem Hof oder an einem sonst dafür bestimmten Ort zu geschehen, und zwar in der Regel nur werktags von 8 bis 12 Uhr und 16 bis 18 Uhr, sofern nicht ortspolizeiliche Vorschriften anderes bestim- men. Der entstandene Schmutz ist sofort zu beseitigen. Das Ausklopfen und Reinigen zum Fenster hinaus oder vom Balkon ist zu unterlassen.
- (5) Ist ein vorhandener Hofraum nicht Gegenstand dieses Vertrages und dient er der gemeinsamen Benutzung durch die Nutzungsberechtigten, so z. B. zum Teppichklopfen oder – bei Aufstellung der Mülltonnen im Hof – zur Entleerung der Mülleimer in die Tonnen, so ist das Aufstellen, Waschen, Reinigen, Pflegen und Reparieren von Kraftfahrzeugen ein- schließlich Kleinkrafträdern sowie das Warmlaufenlassen der Motoren und laute Türenschnlagen auf dem Hof nicht gestattet.

## II. Sorgfaltspflichten der Hausbewohner

- (1) Zum Schutze der Hausbewohner sind die Haus- und Hoftüren um 22 Uhr zu schließen. Jeder Mieter, der nach der oben bestimmten Zeit bis 6.00 Uhr noch ein- und ausgeht, hat die Tür wieder zu schließen.
- (2) Falls der Mieter vor Ablauf des Vertrages die Räume endgültig oder auch während der Dauer der Mietzeit zeitweilig verlässt, ist er verpflich- tet, einen Wohnungsschlüssel dem Vermieter oder einem vom Vermie- ter Beauftragten zu übergeben. Er kann statt dessen den Schlüssel auch bei einem anderen Hausbewohner oder Nachbarn abgeben, des- sen Anschrift dem Vermieter mitzuteilen ist.
- (3) Beim Reinigen und Putzen der Türen, Fenster und Treppen ist die Verwendung von Mitteln, die das Material angreifen oder die Farbe ab- lösen, zu vermeiden. Die Fußböden sind ordnungsgemäß und pfleglich zu behandeln.
- (4) Gebäude- und Hofeingänge, Flure und Treppen müssen als Flucht- weg zur Verfügung stehen und sind grundsätzlich freizuhalten. Kin- derwagen, Rollatoren, sonstige Gehhilfen und Rollstühle sind hiervon ausgenommen, soweit sie Fluchtwege nicht versperren und andere Hausbewohner nicht unzumutbar behindern.
- (5) Die Dachfenster und Dachluken sind stets festzustellen und nachts sowie auch bei stürmischem und regnerischem Wetter von demjenigen, dem jeweils die Benutzung des Trockenbodens zusteht, zu schließen.
- (6) Das Grillen und Anzünden von Feuer auf Balkonen ist ordnungs- rechtlich unzulässig und daher zu unterlassen.
- (7) Blumenkästen und Blumentöpfe dürfen nur vor die Fenster gestellt werden, wenn geeignete Vorrichtungen vorhanden sind, die das Her- unterfallen der Kästen und Töpfe und das Abfließen von Wasser ver- hindern.
- (8) Es ist nicht gestattet, von Fenstern und Balkonen aus Vögel zu füt- tern.

## III. Reinhaltungs- und Reinigungspflichten

- (1) Die Reinigung der Kellertreppen, der Kellerflure, der Hofräume ein- schließlich evtl. vorhandener Tordurchfahrten sowie des Mülltonnen- standplatzes erfolgt wechselweise durch alle Mieter nach Maßgabe einer vom Vermieter aufzustellenden Reinigungsordnung; die Reini- gung etwaiger Vorgärten ist nach näherer Anordnung des Vermieters

vorzunehmen, sofern nicht hierüber im Mietvertrag eine Vereinbarung getroffen ist.

- (2) Jeder Hausbewohner ist verpflichtet, den zu seiner Wohnung füh- renden Teil des Flures und der Treppe wenigstens zweimal wöchentlich gründlich zu reinigen und auch an den übrigen Tagen sauber zu hal- ten. Wohnen mehrere Parteien in einem Geschoss, so haben diese die Reinigung abwechselnd vorzunehmen. Die Fenster des Treppenhauses sind entsprechend den vorstehenden Bestimmungen sauber zu halten.
- (3) An der Beseitigung von Schnee und Glatteis sollten auch rechtlich Nichtverpflichtete aus Gemeinschaftssinn mitwirken, namentlich dann, wenn der Verpflichtete abwesend oder arbeitsunfähig ist.
- (4) Zur Vermeidung von Ungeziefergefahr und im Interesse der Hygiene sind die Mieter verpflichtet, nach Maßgabe der ortsrechtlichen Vorschrif- ten Küchenabfälle regelmäßig fortzuschaffen. In der Zwischenzeit sind die Abfälle in der Wohnung (nicht im Treppenhaus oder in den gemein- samen Räumen) in verschlossenen Behältern aufzubewahren.
- (5) Zur Aufnahme des bei der Kehrung der Schornsteine anfallenden Rußes sind in Erfüllung der behördlichen Kehrordnung wechselweise von den Mietern, nach Maßgabe einer vom Vermieter aufzustellenden Ordnung, die erforderlichen nicht brennbaren, dichten Behälter bereit- zustellen und zu entleeren.
- (6) Türschlösser, Türen und Fenster sind gangbar zu halten. Die Was- serlöcher in den Fensterbänken sind offen zu halten.

## IV. Treppenhausbeleuchtung

Sofern die Treppenhausbeleuchtung dem Mieter obliegt, hat er die zu seiner Wohnung führenden Flure und Treppen genügend und unter Beachtung etwaiger ortsrechtlicher Vorschriften zu beleuchten. Un- brauchbare Glühbirnen usw. sind auf seine Kosten zu ersetzen. Haben mehrere Mieter denselben Flur inne, so haben sie gemeinsam für die Beleuchtung zu sorgen.

## V. Waschordnung

- (1) Die Reihenfolge der Benutzung der Waschküche und des Trocken- raumes bestimmt der Vermieter. Jedem Mieter steht die Benutzung dem Waschküchenplan gemäß zu. Der Vermieter kann anordnen, dass die beiden letzten Werktage der Woche den Familien mit kleinen Kindern zusätzlich zur Benutzung freigehalten werden. Soweit der Garten zum Trocknen der Wäsche freigegeben ist, darf er hierzu an Wochentagen benutzt werden.
- (2) Waschküche (auch Waschkessel, Feuerung und Senkkasten) und Trockenraum sowie deren Zugänge (Keller- bzw. Speichertreppe) sind vor Ablauf der dem Mieter zugeteilten Benutzungsfrist stets von diesem zu reinigen. Dringen während der Benutzungszeit Schmutz, Wasser oder Schnee in die vorgenannten Räume und deren Zugänge ein, so ist der im Zeitpunkt des Eindringens benutzungsberechtigte Mieter zu de- ren unverzüglicher Beseitigung verpflichtet. Dies gilt auch für den Fall, dass der Mieter von seinem Benutzungsrecht keinen Gebrauch macht. Die Schlüssel sind den Anweisungen des Vermieters entsprechend aus- zuhändigen.
- (3) Während der Zeit, in der die Benutzung dem Mieter nicht zusteht, darf er Gegenstände, die den ordnungsgemäßen Gebrauch der Wasch- küche oder des Trockenraumes durch andere Hausbewohner behin- dern, in den gemeinsamen Räumen nicht stehen lassen.

## VI. Feuer- und Kälteschutz

- (1) In Räumen mit Holzwänden oder mit Holz verkleideten Wänden müssen die Öfen mindestens 60 cm von den Wänden entfernt aufge- stellt werden. Die Fußböden sind unter den Ofenfeuerböden mit genü- gend großen Eisenblechen zu verkleiden. Nicht im Gebrauch befindliche Kaminlöcher sind stets luftdicht und feuersicher zu verschließen.
- (2) Bei Frostwetter sind von allen Hausbewohnern Vorkehrungen zu treffen, die ein Einfrieren der Leitungen verhindern, insbesondere sind Türen und Fenster (Dachbodenfenster, Kellerfenster) zu verschließen; in den Abendstunden Haupthahn im Keller abdrehen und Ablaufhahn und Zapfhahn im obersten Stockwerk öffnen, damit Leitung sich ent- leert; freiliegende Zuleitungen und Wassermesser einhüllen.
- (3) Beim Auftauen zugefrorener Leitungen ist ein Fachmann hinzuzu- ziehen.



## § 29 Energieausweis

Vermieter und Mieter sind sich darüber einig, dass der Energieausweis nicht Bestandteil des Mietvertrages ist und die darin enthaltenen Angaben keine Zusicherung bestimmter Eigenschaften der Mietsache sind. Der Mieter kann aus den Angaben im Energieausweis keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen individuellen Verbrauch ziehen und keine Rechte herleiten.

## § 30 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

1. Soweit und solange eine Vertragsbestimmung zu zwingenden gesetzlichen Vorschriften im Widerspruch steht, tritt an ihre Stelle für die Geltungsdauer der gesetzlichen Vorschrift diese gesetzliche Regelung.
2. Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Der Vertrag bzw. die betroffene Bestimmung ist in diesem Fall durch Umdeutung so zu gestalten bzw. zu ergänzen, dass der mit der unwirksamen oder nichtigen Bestimmung gewünschte wirtschaftliche und rechtliche Zweck erreicht wird. Das Gleiche gilt, wenn bei Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Vertragslücke offenbar wird.

Ort, Datum Musterstadt, 26.08.2024	Ort, Datum Musterort, 26.08.2024
Unterschrift/en Vermieter	Unterschrift/en Mieter
Unterschrift/en Vermieter	Unterschrift/en Mieter

Beim Abschluss eines Mietvertrages sind zwei gleichlautende Exemplare **vom Vermieter und Mieter** zu unterschreiben. Zunächst unterschreibt der Mieter, **nachdem er die Mieträume besichtigt hat**, danach der Vermieter. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung des Mietvertrages. Gerasterte Textfelder weisen insbesondere auf **zusätzliche Eintragungen, Streichungen** oder **besonders zu markierende Vertragstexte** hin. Das Mietvertragsformular wird mit bestmöglicher Sorgfalt erstellt. Trotzdem kann es nicht alle denkbaren Sachverhalte und mietrechtlich zu regelnde Einzelfälle und die teilweise unterschiedliche Rechtsprechung der deutschen Gerichte berücksichtigen. Folglich ist je nach den Einzelfallumständen mit unterschiedlichen Gerichtsentscheidungen zu gleichlautenden mietvertraglichen Vereinbarungen zu rechnen. Es wird daher **dringend empfohlen**, vor Abschluss eines Mietvertrages die Rechtsberatung des örtlichen **Haus & Grund-Vereins** in Anspruch zu nehmen. Herausgeber, Verlag und Autor übernehmen keinerlei Gewährleistung für eventuell vorhandene Unvollständigkeiten, ungenaue Angaben oder Fehler sowie hinsichtlich einer Änderung von Gesetzen, Vorschriften und Rechtsprechung. Die Verwendung dieses Mietvertragsformulars geschieht ausschließlich auf eigene Verantwortung des Erwerbers oder Verwenders. Der vorstehende Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die vorgenannten Mängel bzw. Risiken auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Herausgebers, Verlages oder des Autors zurückzuführen sind.





## Erteilung eines SEPA-Lastschriftmandats

Der Mieter nimmt zur Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen aus dem Mietverhältnis am SEPA-Lastschriftverfahren teil.

### Zahlungsempfänger (Vermieter oder Bevollmächtigter, z.B. Hausverwalter)

Name, Vorname, Eheleute, Firma Herr Mustermann, Max	
Name, Vorname, Eheleute, Firma --	
Straße Nr. Musterstrasse 89	PLZ Ort 12345 Musterstadt
Gläubiger-Identifikationsnummer	DE98ZZZ09999999999

**Mandatsreferenz** wird gesondert mitgeteilt.

*Ich ermächtige / Wir ermächtigen den / die Zahlungsempfänger, Zahlungen von meinem / unserem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich / weisen wir hiermit mein / unser unten genanntes Kreditinstitut an, die vom Zahlungsempfänger auf mein / unser Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. Hinweis: Ich kann / Wir können innerhalb von acht Wochen – beginnend mit dem Belastungsdatum – von meinem / unserem Kreditinstitut die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem / unserem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.*

### Zahlungspflichtiger (Kontoinhaber)

Name, Vorname, Eheleute, Firma Frau Musterfrau, Manuela	
Straße Nr. Mustergasse 56	PLZ Ort 12346 Musterort
Name des Kreditinstituts	BIC des Kreditinstituts
IBAN	

Ort, Datum Musterstadt, 26.08.2024
---------------------------------------

Unterschrift/en Kontoinhaber / Kontobevollmächtigter
--

Unterschrift/en Kontoinhaber / Kontobevollmächtigter
--



# BETRIEBSKOSTENVERORDNUNG

Betriebskosten sind nachstehende Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbaurecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden. Zu den Betriebskosten gehören nicht die Verwaltungskosten sowie die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (§ 1 Abs. 2 BetrKV). Betriebskosten im Sinne von § 1 BetrKV sind:

## 1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer.

## 2. Die Kosten der Wasserversorgung

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsmittel.

## 3. Die Kosten der Entwässerung

Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

## 4. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung; oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmeabgabe und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a, oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

## 5. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a; oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a, oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

## 6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder

b) bei eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

## 7. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

## 8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung

Zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

## 9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs.

## 10. Die Kosten der Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.

## 11. Die Kosten der Beleuchtung

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

## 12. Die Kosten der Schornsteinreinigung

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.

## 13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

## 14. Die Kosten für den Hauswart

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft, soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden.

## 15. Die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich ihrer Einstellung durch eine Fachkraft, bis zum 30. Juni 2024 außerdem das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen, oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, bis zum 30. Juni 2024 außerdem die weiteren Kosten entsprechend Buchstabe a, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse, oder

c) des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes;

## 16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

## 17. Sonstige Betriebskosten

Hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Für Anlagen, die ab dem 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, ist Satz 1 Nummer 15 Buchstabe a und b nicht anzuwenden.



## Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden vermeiden

Richtiges Heizen und Lüften sorgt nicht nur für ein gesundes Raumklima, sondern senkt zugleich den Energieverbrauch! Entscheidend für ein behagliches Wohnklima sind neben der Raumtemperatur und der Temperatur an den umschließenden Flächen (Wand, Decke, Boden) auch die Luftfeuchtigkeit, -qualität und -bewegung. Bei einer relativen Luftfeuchte von 35 bis 60 Prozent werden in der Regel Raumtemperaturen von 19 bis 22 °C als angenehm empfunden. Mit einem handelsüblichen Thermo-Hygrometer können Temperatur und Luftfeuchtigkeit einfach überprüft werden. Steigt die Luftfeuchtigkeit auf 50 bis 60 Prozent, wird es vor allem im Winter kritisch, wenn die Luft an kalten Wandoberflächen abkühlt. Kalte Luft kann weniger Feuchtigkeit aufnehmen. Dadurch steigt die relative Feuchte unmittelbar an der kalten Wand auf Werte über 70 Prozent und die Schimmelgefahr nimmt zu. Zum Erreichen eines optimalen Wohnklimas sowie zur Vermeidung von Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden sind nachstehende Hinweise zu beachten.

### 1. Lüften Sie die Räume abhängig von deren Funktion und Nutzung!

Das Klima in einem Gebäude ist abhängig von der Feuchte und Temperatur in den jeweiligen Räumen und deren Nutzung. So müssen Schlaf- und Wohnräume, Küche oder Bad unterschiedlich gelüftet werden. Generell sollte die vorhandene Feuchte sowie Geruchsbelästigung sofort an ihrem Entstehungsort und noch während bzw. unmittelbar nach ihrer Entstehung „weggelüftet“ werden.

### 2. In Heizperioden ständig gekippte Fenster vermeiden!

Dauerhaft angekippte Fenster im Winter erhöhen den Energieverbrauch und somit die Heizkosten. Zudem können Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden an der Wand oberhalb der Fensteröffnung entstehen. Die effektivste Art zu lüften ist das Stoß- bzw. Querlüften, bei dem gegenüberliegende Fenster und Türen geöffnet werden. Nach etwa zehn Minuten ist durch den entstehenden Durchzug die verbrauchte feuchte Raumluft durch trockene Frischluft ersetzt, ohne dass dabei die Wände zu stark abkühlen. Diese Art der Lüftung sollte möglichst zwei bis vier Mal am Tag erfolgen, je nach Aufenthaltsdauer.

### 3. Beim Stoßlüften auf die Innentüren achten!

Schlafräume sollten gleich nach dem Aufstehen gelüftet werden. Dabei können die Innentüren der Wohnung offen bleiben. Wenn jedoch im Bad nach dem Duschen oder in der Küche nach dem Kochen gelüftet wird, sollten die Türen geschlossen werden, damit sich die feuchte Luft nicht auf die angrenzenden Räume verteilt.

### 4. Mehr lüften, wenn Wäschetrocknen unvermeidlich ist!

Vorhandene Wäscheplätze oder Trockenräume sollten genutzt werden. Muss dennoch in der Wohnung Wäsche getrocknet werden, so sollte unbedingt zusätzlich gelüftet werden. Hierbei kann es bei hohen Außentemperaturen ausreichen, während der Zeit ein Fenster anzukippen und die Tür zu dem entsprechenden Raum geschlossen zu halten. Bei niedrigen Außentemperaturen ist jedoch eine verstärkte Stoßlüftung erforderlich, um die Heizkosten nicht unnötig in die Höhe zu treiben.

### 5. Nach einer Modernisierung das Lüftungsverhalten nochmals überprüfen!

Eine Sanierung kann eine besonders kritische Feuchtesituation auslösen. Werden z.B. die Fenster erneuert (die Wohnung wird dichter) und erfolgen an der Außenwand lediglich Schönheitsreparaturen (Wandtemperatur bleibt niedrig), so steigt die relative Feuchte der Wohnung. In einem solchen Fall muss für die Zukunft das Lüftungsverhalten angepasst und häufiger bzw. länger gelüftet werden. Experten empfehlen, mindestens sechs bis acht Mal pro Tag für fünf bis zehn Minuten zu lüften. Im Zuge einer umfangreichen Modernisierung, wenn z.B. sowohl Fenster ausgetauscht als auch Fassaden gedämmt werden sollen, muss die Lüftungssituation überprüft und ggf. angepasst werden.

### 6. Heizkörper abschalten, wenn die Fenster geöffnet sind!

Wenn die Heizung während des Lüftens im Winter nicht gedrosselt wird, werden Wärme und somit Geld zum Fenster hinausgelüftet. Das Thermostatventil daher auf Frostschutzstellung drehen, sonst wird durch die einströmende kalte Außenluft das Ventil automatisch geöffnet und der Heizkörper aufgeheizt!

### 7. Nachts die Heizung abschalten oder drosseln!

Wer nachts die Raumtemperatur verringert, spart Energie. Zudem sorgen nicht übermäßig beheizte Räume für einen erholsamen Schlaf. Die Raumtemperatur darf jedoch keinesfalls unter 16 °C sinken. Empfehlenswert ist es, tagsüber bei Abwesenheit oder während des Urlaubs die Heizung in der gesamten Wohnung auf 19 °C Raumtemperatur herunterzudrehen.

### 8. Alle Räume ausreichend heizen!

Kalte Luft kann weniger Wasser aufnehmen als warme. Daher sollte in Schlafräumen oder wenig genutzten Räumen die Temperatur nicht unter 16 °C sinken, sonst kann es zur Kondensation von Feuchtigkeit kommen. Die Räume sind daher von Zeit zu Zeit zu temperieren, um Schimmelbildung zu verhindern. Unbeheizte, kühle Räume (z. B. Keller) sollten nur bei trockener kalter Außenluft gelüftet werden. Dies ist insbesondere im Sommer wichtig – hier darf nur in den kühlen Morgen- oder Abendstunden gelüftet werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die Außenlufttemperatur nicht höher als die Raumtemperatur ist.

### 9. Alle Türen zu weniger beheizten Räumen geschlossen halten!

Man sollte nicht versuchen, kühle Räume mit der Luft aus warmen Räumen zu heizen. Dadurch gelangt zumeist kaum Wärme, aber umso mehr Luftfeuchtigkeit in den kühlen Raum. Die relative Luftfeuchte steigt dort und erleichtert das Wachstum von Schimmelpilzen. Zwischen unterschiedlich beheizten Räumen sollten daher die Türen geschlossen bleiben.

### 10. Wärmeabgabe des Heizkörpers nicht behindern!

Heizkörper sollten nicht durch Verkleidungen, Möbel oder Vorhänge in ihrer Wärmeabgabe behindert werden. Ein abgedecktes Thermostatventil kann zudem die Raumtemperatur nicht korrekt erfassen und die Funktion der Heizung beeinträchtigen. Größere Möbelstücke sollten bei schlecht gedämmten Gebäuden besser an Innenwänden oder mit einem Abstand von 10 Zentimetern von der Außenwand entfernt aufgestellt werden. Hierdurch wird verhindert, dass die Wand hinter dem Möbelstück abkühlt, die Feuchtigkeit kondensiert und die Bildung von Schimmelpilzen begünstigt.

Wer alle Tipps zum richtigen Heizen und Lüften beachtet, spart Heizkosten und sorgt zugleich für ein gesundes Raumklima.

Haus & Grund Deutschland, aus: Haus & Grund INFO.18 (CK)