

# Wohnraummietvertrag

Zwischen

**- als Vermieter -**

und dem

**- als Mieter -**

wird folgende mietvertragliche Vereinbarung getroffen:

## § 1 Mietsache

1. Der Vermieter vermietet dem Mieter ausschließlich zu Wohnzwecken die Wohnung

Straße/HNr.:

Ort:

im ☐ Geschoss, rechts ☐/links ☐/Mitte ☐, Vorderhaus ☐/Hinterhaus ☐/Parterre ☐

bestehend aus:

☐ Zimmer(n)

☐ Bad/WC

☐ Gäste-WC

☐ Küche/Kochnische

☐ Balkon/Loggia/Terrasse

☐ Keller(räume)

☐ Abstellraum

☐ Diele

☐ Mansarde(n)

Der Mieter ist berechtigt, folgende Teile des Gebäudes bzw. Grundstücks entsprechend den Bestimmungen der Hausordnung mitzubedenutzen:

☐ Speicher/Wäscheboden

☐ Trockenraum

☐ Gemeinschaftsraum

☐ Waschküche

☐ Aufzug

☐

2. die Wohnfläche beträgt ca.        m<sup>2</sup>

3. Die Wohnung ist ausgestattet mit: siehe Übergabeprotokoll.

4. Der Mieter erhält:

☐ Haustürschlüssel  
☐ Briefkastenschlüssel

☐ Kellerschlüssel  
☐ Hoftürschlüssel

☐ Zimmerschlüssel  
☐ weitere Schlüssel

Weitere Schlüssel darf der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters anfertigen lassen. Die Schlüssel sind bei Vertragsende zurückzugeben. Die nachgemachten Schlüssel sind dem Vermieter kostenlos zu überlassen oder zu vernichten. Der Mieter darf die Schlüssel nur den von ihm in die Wohnung eingewiesenen Personen überlassen.

Bei Schlüsselverlust darf der Vermieter auf Kosten des Mieters neue Schlösser und Schlüssel anfertigen lassen, wenn die Sicherheit dies erfordert. Ebenso, wenn der Mieter beim Auszug nicht sämtliche Schlüssel herausgibt. Im Falle einer zentralen Schließanlage gilt das Gleiche.

Weist der Mieter nach, dass die Sicherheit nicht konkret gefährdet ist, entfällt für ihn die Verpflichtung zum Ersatz der Kosten.

## **§ 2 Nutzungsdauer und ordentliche Kündigung**

1. Das Mietverhältnis beginnt am ..... und ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
2. Der Vertrag kann vom Mieter bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des laufenden Monats schriftlich gekündigt werden. Der Mieter ist verpflichtet den Abnahmetermin, rechtzeitig, spätestens 5 Tage vor Ablauf der Kündigungsfrist, mit dem Vermieter zu vereinbaren.
3. Die ordentliche Kündigung des Vermieters richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

## **§ 3 Miete und Betriebskosten**

1. Die monatliche Miete beträgt bei Beginn des Mietverhältnisses

für die Wohnung	Grundmiete	€
	Betriebskosten	€
<b><u>Insgesamt</u></b>		<b>€</b>

2. Die monatlichen Betriebskosten werden als Vorauszahlung gemäß der Betriebskostenverordnung zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung neben der Miete, wie in nachfolgend genannt, entrichtet.  
Dies sind die Kosten für den/die

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, insbesondere Grundsteuer
- Wasserversorgung und Entwässerung
- Heizung und Warmwasser
- Aufzug
- Straßenreinigung und Müllabfuhr
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Gartenpflege
- Beleuchtung
- Schornsteinreinigung
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Hauswart
- Gemeinschaftsantennenanlage/Breitbandanschluss
- Betrieb der maschinellen Wascheinrichtung
- sonstige Betriebskosten, wie z.B.: Wartung der Haustechnik, Wartung der Heizung-, Lüftungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage und deren Betriebsstrom, Wartung von Ausbauelementen wie Fenster und Haustüren, Wartung von Brandmeldeeinrichtungen und deren Betriebsstrom, Kosten für die Wartung und Überprüfung der Dächer, Reinigung der Dachrinnen

Stromkosten sind kein Bestandteil der Mietkosten.

Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt nur für die Positionen, die tatsächlich im Abrechnungszeitraum angefallen sind.

3. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart werden, 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 erhoben werden.

#### 4. Umlagemaßstab

- a) Die Betriebskosten werden, soweit der Verbrauch erfasst wird, nach dem Verbrauch, im Übrigen nach dem Anteil der Wohn- und Gewerbefläche umgelegt und berechnet.

Die Betriebskostenart „Müllbeseitigung“ wird nach Personen und die Betriebskostenarten „Hauswart u. Gartenpflege“ und „Gebäudereinigung“ sowie „die Kosten des Betriebes der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage“ werden nach Wohneinheit umgelegt.

- b) Bei vorhandenen Wärmezählern oder Heizkostenverteilern bzw. Warmwasserzählern trägt der Mieter

70 % der Heiz- und Warmwasserkosten nach dem durch diese Geräte ausgewiesenen Verbrauch

und

30 % der Heiz- und Warmwasserkosten nach der Wohnfläche.

Der Vermieter ist befugt, die Abrechnungsmaßstäbe im gesetzlich zulässigen Rahmen zu ändern, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse gegeben ist.

Sind derartige Erfassungsgeräte nicht vorhanden, werden die Kosten nach dem Verhältnis der Wohn- und Gewerbefläche verteilt. Der gleiche Maßstab gilt für die Kosten des erfassten Wärmeverbrauches in Gemeinschaftsräumen (z. B. Treppenhaus, Waschküche, Trockenraum, Hobbyraum).

- c) Zieht der Mieter vor Ende eines Abrechnungszeitraumes aus, so wird auch seine Abrechnung erst mit der nächsten Gesamtabrechnung fällig. In diesem Fall trägt der Mieter die Kosten der Zwischenablesung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung, es sein denn, der Mieter hat berechtigterweise fristlos gekündigt. Die übrigen Betriebskosten werden im Verhältnis der Nutzungsdauer zur Abrechnungsperiode abgerechnet.
5. Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet. Der Vermieter ist berechtigt, den Abrechnungszeitraum zu ändern, soweit dies zweckmäßig ist. Die Abrechnung erfolgt, sobald dem Vermieter die Abrechnungsunterlagen vorliegen. Nach Zugang der Abrechnung ist der Mieter berechtigt, die Abrechnungsunterlagen während der üblichen Geschäftszeiten beim Vermieter oder bei der Stelle einzusehen, die dieser hierzu bestimmt; Voraussetzung ist die rechtzeitige Anmeldung des Mieters.

Guthaben- bzw. Nachzahlungsbeträge sind vom Vermieter/Mieter spätestens innerhalb von 6 Wochen an den Vermieter/Mieter zu zahlen. Bei nachträglich erkannten Fehlern ist der Vermieter zur Korrektur berechtigt, auch wenn dies mit Mehrbelastungen für den Mieter verbunden ist. Sein Nachzahlungsanspruch entfällt, wenn er den Fehler, obgleich er ihn kennt, nicht binnen Jahresfrist korrigiert.

#### **§ 4 Zahlung der Miete, einschließlich Nebenkosten**

1. Die monatliche Gesamtmiete, nebst Betriebskostenvorauszahlung, in Höhe von

€

ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats fällig.

Die monatliche Gesamtmiete wird auf die folgende Bankverbindung eingezahlt.

Kontoinhaber:

Bankverbindung:

IBAN:

BIC:

Verwendungszweck: Vertragsnummer/Mieternummer

Der Zahlungseingang hat zum Fälligkeitszeitpunkt zu erfolgen.

2. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, die Miete durch Bankeinzugsverfahren zu zahlen.

3. Bei Zahlungsverzug verlangt der Vermieter Mahngebühren und Verzugszinsen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten.
4. Alle Zahlungen des Mieters kann der Vermieter nach seiner Wahl auf Betriebskosten, Kosten etwaiger Rechtsverfolgung einschl. Mahnkosten und Prozesskosten, Mietrückstände und laufende Miete anrechnen, wenn nicht der Mieter im Einzelfall eine wirksamere Zweckbestimmung trifft.
5. Schuldet der Mieter außer einer Hauptleistung (z. B. Miete, Kautions-, Aufwendungs- und Schadenersatz) Zinsen und Kosten, so ist seine Tilgungsbestimmung nur wirksam, wenn die Leistung zunächst auf die Kosten, dann auf Zinsen und zuletzt auf die Hauptleistung angerechnet wird. Bestimmt der Mieter eine andere Anrechnung, kann der Vermieter die Annahme der Leistung ablehnen.
6. Entstehen Betriebskosten neu oder werden öffentliche Abgaben neu eingeführt, können diese vom Vermieter auf den Mieter entsprechend der Umlage der übrigen Kosten verteilt werden.

Der Vermieter ist befugt, eine angemessene Vorauszahlung festzusetzen.

7. Der Vermieter ist unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit berechtigt, für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den oben genannten Kosten auch solche Betriebskosten gem. der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (oder einer entsprechenden Nachfolgeregelung) nach billigem Ermessen auf den Mieter umzulegen und mit diesen abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen, oder zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden.

## **§ 5 Beheizung und Warmwasserversorgung**

1. Der Vermieter hält die Heizungsanlage mindestens in der Zeit vom 01.10. bis zum 30.04. (Heizperiode) eines jeden Jahres in Betrieb, ansonsten soweit es die Witterung erfordert.
2. Der Mieter kann die Beheizung nicht verlangen bei Störung, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z. B. Brennstoffknappheit); es sei denn, der Vermieter hat die Unmöglichkeit verschuldet. Die Rechte des Mieters wegen Mietminderung bleiben unberührt. Der Vermieter hat für die alsbaldige Beseitigung etwaiger Störungen zu sorgen.
3. Macht der Mieter von der Heizungsanlage keinen Gebrauch, hat er gleichwohl die Heizkosten anteilig mitzutragen.
4. Der Umfang der Heizkosten bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften (Gemäß der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003) § 7 Absatz 2 der Heizkostenverordnung). Bei Versorgung mit Fernwärme gilt die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVB Fernwärme V).

5. Die Warmwasserversorgungsanlage hat der Vermieter ständig in Betrieb zu halten. Muss die Anlage wegen allgemeiner Brennstoffknappheit ganz oder teilweise stillgelegt werden, kann der Mieter keine Schadensersatzansprüche geltend machen. Die Lüftung der Räume darf nicht zur Durchkühlung führen. Die Heizkörper dürfen bei Frost nicht abgestellt werden.
6. Das Wohnungsunternehmen ist berechtigt, die Wärme- und Warmwasserversorgung einem geeigneten Versorgungsunternehmen zu übertragen, soweit dies nach billigem Ermessen unter Abwägung der Belange der Gesamtheit der Mieter zweckmäßig ist.

## **§ 6 Elektrizität, Gas, Wasser**

Die Leistungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser hat der Mieter nur in dem Umfang zu benutzen, dass keine Überlastung eintritt.

## **§ 7 Obhutspflicht, Instandhaltung, Mängelanzeige**

1. Der Mieter verpflichtet sich zur sachgemäßen und pfleglichen Behandlung der Mietsache und der Räume und Flächen, die ihm zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen. Er hat insbesondere für die ordnungsgemäße Reinigung sowie für die ausreichende Beheizung und Belüftung der Mieträume zu sorgen. Ist die Wohnung mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet, ist er in besonderem Maße zur Beheizung und Belüftung verpflichtet, um Kondenswasserschäden und ähnliche Schäden zu vermeiden. Beim Aufstellen von Möbeln an Außenwänden ist ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten.
2. Die Anlagen und Einrichtungen in der Mietsache wie Schlösser, Ventile und Armaturen sind gängig zu halten. Die in den Mieträumen vorhandenen Wasser- und Abflussleitungen hat er vor dem Einfrieren zu schützen, soweit sie seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen.

Der Mieter hat die Mietsache von Ungeziefer freizuhalten.

3. Über auftretende Mängel der Mietsache hat der Mieter den Vermieter unverzüglich zu informieren. Ebenso, wenn der Mietsache oder dem Grundstück eine Gefahr droht.

Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Anzeigepflicht entstehen. Er haftet auch für das Verschulden von Familienangehörigen, Hausangestellten, Untermietern und sonstigen Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten. Für Zufall und Höhere Gewalt haftet er nicht.

Ist an der Mietsache ein Schaden eingetreten, der nicht allein durch die normale vertragsgemäße Abnutzung entstehen kann, hat der Mieter zu beweisen, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat.

4. Jeden in den Mieträumen entstehenden Schaden hat der Mieter, soweit er nicht selbst zu dessen Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig. Soweit

der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige keine Abhilfe schaffen konnte, ist der Mieter weder zur Minderung noch zur Geltendmachung von Schadenersatz wegen Nichterfüllung berechtigt noch besteht ein Recht des Mieters zur fristlosen Kündigung nach § 569 Absatz 1 BGB.

Nimmt der Mieter selbst Instandsetzungen vor, ohne zuvor den Vermieter zur Abhilfe innerhalb einer angemessenen Frist aufgefordert zu haben, so steht ihm kein Ersatzanspruch für Aufwendungen zu.

### **§ 8 Schönheitsreparaturen**

1. Schönheitsreparaturen sind vom Mieter auszuführen, soweit sie durch seine Abnutzung bedingt sind.
2. Der Mieter übernimmt auf seine Kosten die notwendigen wiederkehrenden Schönheitsreparaturen in allen Räumen. Der Vermieter muss während der Nutzungsdauer keine Schönheitsreparaturen übernehmen und auch keine Kosten dafür tragen.
3. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren (gegebenenfalls auch Entfernen der alten Tapeten) und Anstreichen der Wände und Decken.
4. Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so sind die nach Abs. 3 fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen.

### **§ 9 Kleine Instandhaltungen/Bagatellschäden**

Der Mieter hat verschuldensunabhängig die Kosten zu tragen für kleinere Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen, Rolläden sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.

Die Verpflichtung des Mieters ist je Reparatur auf 100,- € zzgl. MwSt. begrenzt. Bei einem größeren Betrag findet eine anteilige Kostenbeteiligung des Mieters nicht statt. Der Höchstbetrag im Mietjahr stellt sich auf 8 % der Jahresnettomiete zzgl. MwSt. (Miete ohne Betriebskosten).

Der Mieter trägt ferner die Kosten für die jährliche Wartung der zur Mietsache gehörenden Elektro- und Gasgeräte, insbesondere der Geräte zur Warmwasserzubereitung, soweit die Wartung vorgeschrieben und empfohlen ist. Der Gesamtbetrag ist auf 80,- € zzgl. MwSt. im Jahr begrenzt.

### **§ 10 Benutzung der Wohnung, Untervermietung**

1. Die Mieträume dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden.

2. Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung nebst den übergebenen Gegenständen und Gemeinschaftseinrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.

### **§ 11 Breitbandkabelanschluss für den Rundfunk- und Fernsehempfang**

1. Der Vermieter stellt einen Breitbandkabelanschluss zum Rundfunk- und Fernsehempfang zur Verfügung.
2. Der Mieter trägt die anteiligen Kosten des Betriebes der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage. Diese Kosten beinhalten analoge und digitale Fernseh- und Radioprogramme.

### **§ 12 Tierhaltung**

1. Der Mieter darf ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters kleinere Tiere (z. B. Ziervögel und Zierfische) in den Wohnräumen halten, sofern sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält und soweit nach der Art der Tiere und ihrer Unterbringung Belästigungen von Hausbewohnern und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und/oder des Grundstücks nicht zu erwarten sind.
2. Jede darüber hinausgehende Tierhaltung (z. B. Hund, Katze, Schlange, Schwein) innerhalb der Mietwohnung bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Dies gilt auch für eine vorübergehende Verwahrung. Die Zustimmung wird nur für den Einzelfall erteilt und kann widerrufen werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Der Widerruf der Zustimmung kommt in Betracht, wenn der Mieter Auflagen nicht einhält, Hausbewohner oder Nachbarn belästigt oder wenn die Mietsache oder das Grundstück beeinträchtigt werden. Der Mieter haftet für die durch Tierhaltung entstandenen Schäden.

### **§ 13 Bauliche Veränderung und Wertverbesserung durch den Vermieter**

1. Der Vermieter darf bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes, zur Einsparung von Energie und Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums, hat der Mieter im gesetzlichen Umfang zu dulden. Er hat die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten. Behindert oder verzögert er schuldhaft die Arbeiten, hat er den Schaden zu ersetzen. Der Mieter ist verpflichtet, soweit erforderlich, bei der Durchführung der Arbeiten mitzuwirken, wie z. B. Abdecken der Möbel, vorübergehendes Umräumen.
2. Der Mieter darf Instandsetzungen jeglicher Art, bauliche oder sonstige Änderungen (z. B. Einbau von Einrichtungen) nur durchführen, wenn der Vermieter vorher einwilligt. Bei



eigenmächtigem Handeln des Mieters ist der Vermieter zur Übernahme der Kosten nicht verpflichtet.

Bei baulichen Änderungen des Mieters, die er mit Zustimmung des Vermieters vornimmt, kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter beim Auszug auf eigene Kosten den früheren Zustand wiederherstellt. In Abhängigkeit vom Umfang kann eine Kautionsvereinbarung werden, die Höhe richtet sich nach der Baumaßnahme.

3. Der Mieter darf Reklameschilder, Leuchtreklame, Schaukästen, Plakate, Warenautomaten, Außenantennen usw. nur anbringen, wenn der Vermieter vorher einwilligt. Behördliche Genehmigungen hat der Mieter auf eigene Kosten einzuholen. Die angebrachten Einrichtungen und Anlagen müssen sich dem allgemeinen Erscheinungsbild des Hauses anpassen. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Einrichtungen und Anlagen dieser Art entstehen, soweit ihn hierfür ein Verschulden trifft.

Der Mieter hat auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses den früheren Zustand wiederherzustellen. Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter seine Erlaubnis widerruft. Außerdem kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter für die Einrichtungen und Anlagen eine Haftpflichtversicherung abschließt.

### **§ 14 Haftung des Vermieters**

Für Schäden, die dem Mieter entstehen, haftet der Vermieter bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Dies gilt insbesondere für Schäden, die durch Feuchtigkeitseinwirkung an den Einrichtungsgegenständen des Mieters entstehen.

Zur Aufrechnung mit Gegenforderungen gegenüber der Mietforderung oder zur Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts ist der Mieter außer im Fall unbestrittener oder rechtskräftig festgestellter Forderungen nur berechtigt, wenn er diese Absicht mindestens einen Monat vor Fälligkeit dem Vermieter schriftlich angezeigt hat.

Die gesetzlichen Rechte des Mieters zur Mietminderung und zum Schadens- und Aufwendungsersatz wegen Mängeln an der Mietsache werden davon nicht berührt.

Der Mieter hat gegenüber dem Kautionsanspruch des Vermieters kein Zurückbehaltungs- oder Aufrechnungsrecht wegen Mängeln des Mietobjektes.

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

1. Der Vermieter oder von ihm Beauftragte dürfen die Mieträume zur Prüfung ihres Zustandes, zum Ablesen der Messgeräte oder aus sonstigen vernünftigen Gründen in angemessenen Zeitabständen und nach rechtzeitiger Vorankündigung betreten. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.
2. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters im vorstehenden Sinn ausgeübt werden können. Der Mieter hat die Schlüssel gegebenenfalls bei einer Vertrauensperson zu hinterlegen und den Vermieter schriftlich zu benachrichtigen.

Andernfalls darf der Vermieter in dringenden Fällen (Gefahr im Verzug oder Havarien) die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen lassen.

## **§ 16 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters**

1. Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine oder mit mehr als einer Monatsmiete in Zahlungsverzug ist. Das Gleiche gilt, wenn er in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Monate erstreckt, mit einem Betrag in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Der Mietrückstand umfasst auch die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen sowie Untermietzuschläge, nicht jedoch Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung oder die säumige Kautions.

Weiterer Schaden, der dadurch entsteht, dass die Mieträume während der vertraglichen Dauer des Mietverhältnisses leer stehen, geht ebenfalls zu Lasten des Mieters.

Setzt der Mieter nach Ablauf des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache fort, wird das Mietverhältnis nicht stillschweigend verlängert oder neu begründet.

2. Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen,
  - a) wenn der Mieter ungeachtet einer Abmahnung die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt,
  - b) schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung nicht zugemutet werden kann.

## **§ 17 Haftpflichtversicherung**

Die unterzubringenden Personen sind über das Landratsamt Schmalkalden-Meiningen haftpflichtversichert.

## **§ 18 Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Der Mieter hat die Mietsache beim Auszug entsprechend dem Übergabeprotokoll vom vollständig geräumt und gereinigt an den Vermieter zurückzugeben. Er hat ihm sämtliche Schlüssel auszuhändigen; diejenigen Schlüssel, die der Mieter zusätzlich auf seine Kosten hat anfertigen lassen, hat er dem Vermieter kostenlos zu überlassen oder ihre Vernichtung nachzuweisen.
2. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, darf er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.
3. Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter bauliche Veränderungen oder eingebaute Einrichtungen bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten wegzunehmen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart wurde und dem Vermieter sein Übernahmerecht zu sichern, hat der Mieter ihn rechtzeitig – mindestens 1 Monat vor der Wegnahme – von seiner Absicht, die Sache wegzunehmen, zu benachrichtigen.
4. Bei verspäteter Rückgabe der Mietsache hat der Mieter als Entschädigung für die Dauer der Vorenthaltung die vereinbarte Miete oder stattdessen die Miete zu zahlen, die für vergleichbare Räume ortsüblich ist. Räumt der Mieter zur Unzeit, hat er die Entschädigung für den vollen Monat zu leisten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen, wenn die Rückgabe infolge von Umständen unterbleibt, die der Mieter zu vertreten hat.
5. Der Vermieter duldet keine stillschweigende Verlängerung der Kündigungsfrist, sofern sich beim Mieter Schwierigkeiten jedweder Art beim Bezug seiner neuen Wohnung ergeben.
6. Bei Auszug vor Ablauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist, ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter einen Wohnungsschlüssel für die Vorbereitung der künftigen Nutzung/Vermietung zur Verfügung zu stellen. Die Beheizungs- und Hausordnungspflicht des Mieters besteht bis zum Ablauf der Vertragszeit weiter. Der Mieter haftet für alle Schäden, die aus dem vorzeitigen Auszug entstehen.
7. Holt der Mieter bei der Räumung zurückgelassene Gegenstände nicht innerhalb von 1 Monat, gerechnet ab dem Tag der tatsächlichen Übergabe oder dem vereinbarten Räumungstermin, oder nach schriftlicher Aufforderung mit Fristsetzung von 2 Wochen ab, ist der Vermieter berechtigt, diese Gegenstände ohne weitere Benachrichtigung und ohne jegliche Ersatzansprüche des Mieters zu entsorgen bzw. durch eigenhändigen/freihändigen Verkauf auf eigene Rechnung zu verwerten. Ein Erlösanspruch steht dem Mieter nicht zu.

Entsorgungskosten gehen zu Lasten des Mieters. Für diese Fälle überträgt der Mieter bereits das Eigentum an den betreffenden Gegenständen. Die Vermieterin nimmt diese Einigung an.

### **§ 19 Übergabeprotokoll**

Nach Beendigung der Nutzungsdauer wird die Wohnungsübergabe in einem „Übergabeprotokoll“ schriftlich dokumentiert.

### **§ 20 Energieausweis**

Aufgrund der Verpflichtung nach § 16 Abs. 2 der Energieeinsparverordnung wird dem Mieter bei Abschluss dieses Vertrages ein Energieausweis zur Information übergeben. Der Inhalt des Ausweises ist ausdrücklich nicht zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Er war auch nicht Gegenstand der Vertragsanbahnung. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Energieausweis keine Rechtswirkung für diesen Vertrag hat und sich daraus insbesondere keine Gewährleistungs- und Modernisierungsansprüche herleiten lassen.

Diese Grundsätze gelten für die Modernisierungsempfehlungen entsprechend.

### **§ 21 Geltendmachung der gesetzlichen Vorschriften**

Soweit in diesem Vertrag keine Regelungen getroffen sind, gelten die gesetzlichen Vorschriften. Sollten eine oder mehrere getroffene Bestimmungen rechtsunwirksam werden, treten an diese Stelle die Vorschriften des BGB.

### **§ 22 Schriftform**

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für den Fall, dass die Parteien auf die erforderliche Schriftform teilweise verzichtet haben.

....., den .....

---

**- als Vermieter -**

---

**- als Mieter –**