**WG-Wohnraummietvertrag**

|  |  |
| --- | --- |
| zwischen dem **Vermieter**: | ${Vermieter\_Name} |
|  | ${Vermieter\_Strasse} |
|  | ${Vermieter\_Ort} |
|  |  |
| und dem **Mieter:** | ${Mieter\_Name} |
|  | ${Mieter\_Strasse} |
|  | ${Mieter\_Ort} |
|  | ${Mieter\_Email} |
|  | ${Mieter\_Telefon} |

wird folgender Mietvertrag geschlossen, wobei die Parteibezeichnungen geschlechtsunabhängig sind und auch für Personenmehrheiten sowie juristische Personen gelten:

**§ 1 Mietobjekt**

(1) allgemein

Vermietet werden folgende Zimmer: ${Objekt\_Wohnung}

|  |  |
| --- | --- |
| im Objekt: | ${Objekt\_Strasse}  ${Objekt\_Ort} |

Der Mieter ist berechtigt, gemeinsam mit den anderen Bewohnern zu nutzen:

* Bad
* Küche
* Kellerabteil

Die Nutzung soll rücksichtsvoll unter Wahrung der Interessen der anderen Nutzer erfolgen. Im Zweifel ist der Vermieter berechtigt, den Umfang nach billigem Ermessen zu bestimmen.

Die Vermietung erfolgt ausschließlich zu Wohnzwecken. Die teilgewerbliche bzw. gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.

(2) Möbel

Die Wohnung ist teilweise möbliert. Art und Umfang der mitvermieteten Gegenstände ergeben sich aus dem Übergabeprotokoll.

Der Mieter ist verpflichtet, die Möbel pfleglich zu behandeln. Für Schäden an den Möbeln haftet der Mieter, auch wenn die Schäden durch Gäste oder Mitbewohner verursacht wurden. Bei Schäden wird das Verschulden des Mieters vermutet. Ihm bleibt der Nachweis fehlenden Verschuldens möglich.

**§ 2 Mietzeit**

Das Mietverhältnis ist unbefristet.

Das Mietverhältnis beginnt am ${Objekt\_Mietbeginn}

Kann der Vermieter die Wohnräume nicht rechtzeitig zur Verfügung stellen, sei es, weil der Vormieter nicht rechtzeitig räumt oder die Räume nicht rechtzeitig fertiggestellt werden, beginnt das Mietverhältnis erst zum erstmöglichen Zeitpunkt. Der Mieter bleibt bei nicht rechtzeitiger Bereitstellung der Wohnung zur Kündigung berechtigt. Verzögert sich die Übergabe aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat oder ist ihm lediglich leichte Fahrlässigkeit vorzuwerfen, haftet er nicht für den aus der verspäteten Übergabe entstandenen Schaden.

**§ 3 Mietzins**

|  |  |
| --- | --- |
| Der Mietzins (Grundmiete) beträgt monatlich | ${Objekt\_Netto}€ |
| Betriebskosten: | ${Objekt\_Betriebskosten}€ |
| Heiz- bzw. Warmwasserkostenvorauszahlung:  **Gesamt:** | ${Objekt\_Heizkosten}€  ${**Objekt\_Miete**}**€** |

Die Gesamtmiete von ${Objekt\_Miete}€ist spätestens am dritten Werktag jeden Monats im Voraus auf folgendes Konto zu zahlen:

|  |  |
| --- | --- |
| **Kontoinhaber:** | ${Vermieter\_Name} |
| **IBAN:** | ${Vermieter\_Iban} |

**§ 4 Betriebskosten**

(1) allgemein

Der Mieter zahlt monatlich die o.g. Vorauszahlung auf Betriebskosten. Diese Vorauszahlungen werden jährlich abgerechnet.

(2) Betriebskostenarten

Folgende Betriebskostenarten kann der Vermieter abrechnen:

* sämtliche unter § 2 Nr. 1-16 der Betriebskostenverordnung genannten Betriebskosten

Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

Der Vermieter ist berechtigt, eigene Sach- und Arbeitsleistungen, durch die Betriebskosten erspart werden, mit den Kosten anzusetzen, die ein beauftragter Unternehmer für eine gleichwertige Leistung berechnen würde.

Soweit notwendig, schließt der Mieter selbst Verträge mit den Medienträgern ab.

(3) Abrechnung der Betriebskosten

Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Ändert sich der Ablese- und Abrechnungsmodus einschließlich des Abrechnungszeitraums der Versorgungsunternehmen, darf der Vermieter dies bei seiner Abrechnung gegenüber dem Mieter entsprechend berücksichtigen.

Für den Fall, dass nachträglich Fehler der Abrechnungen festgestellt werden oder an den Vermieter aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, berechtigte Nachforderungen gestellt werden, behalten sich die Vertragsparteien vor, die Abrechnungen zu korrigieren und ggf. Nachforderungen für die letzten vier zurückliegenden Jahre geltend zu machen.

Endet das Mietverhältnis aufgrund ordentlicher Kündigung durch den Mieter oder aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, so hat dieser die Kosten der Zwischenablesung (außerordentliche Ablesung zeitlich vor dem nächsten regulären Ablesetermin) zu tragen.

(4) Umlageschlüssel

Die Grundsteuer wird in Höhe des dem Eigentümer belasteten Grundsteuerbescheides umgelegt.

Die Umlage der Betriebskosten erfolgt im Verhältnis der Wohnfläche der vermieteten Wohnung zur Gesamtwohnfläche des Abrechnungsobjektes. Der Vermieter ist berechtigt, den Umlageschlüssel - auch für einzelne Betriebskostenarten - für die Zukunft zu ändern, wenn der neue Schlüssel sachgerecht und zweckmäßig ist.

(5) Heizung und Warmwasserbereitung

Das Objekt wird zentral beheizt. Die Verpflichtung zur Beheizung entfällt bei höherer Gewalt und sonstiger Unmöglichkeit der Leistung, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

Der Mieter ist zur Benutzung der Heizungsanlage verpflichtet. Nichtbenutzung befreit nicht von der Bezahlung der Heizkostenabrechnung.

Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt über eine zentrale Warmwasserversorgung. Für gleichmäßige Temperatur oder eine Höchstmenge bis zum Anliegen der gewünschten Temperatur wird keine Gewähr geleistet.

Erfolgt die Versorgung über einen Contractingvertrag, sind Bestandteil der Kosten neben den in § 2 Nr. 4 – 6 BetrKVO, § 8 Abs. 2 Heizkostenverordnung genannten auch die Leasing- oder Finanzierungskosten.

(6) Abrechnung der Heizkosten und (ggfls.) der Kosten der Warmwasserbereitung

Es werden sämtliche nach der Heizkostenverordnung und der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten umgelegt. Wenn die Versorgung über einen Contractingvertrag erfolgt, sind neben den in § 2 Nr. 4, 6 BetrKVO, § 7 Abs. 2 Heizkostenverordnung genannten auch die Leasing- oder Finanzierungskosten in die Wärmelieferungskosten einkalkuliert.

Abhängig von den tatsächlichen Voraussetzungen und der Entscheidung des Vermieters werden 50% bis 70% der Kosten nach erfasstem Verbrauch, die übrigen Kosten nach dem Verhältnis der Wohn- oder Nutzfläche abgerechnet.

Von den Kosten der Warmwasserbereitung werden sämtliche nach der Heizkostenverordnung und der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten umgelegt. Wenn die Versorgung über einen Contractingvertrag erfolgt, sind neben den in § 2 Nr. 5, 6 BetrKVO, § 8 Abs. 2 Heizkostenverordnung genannten auch die Leasing- oder Finanzierungskosten in die Wärmelieferungskosten einkalkuliert.

Abhängig von den tatsächlichen Voraussetzungen und der Entscheidung des Vermieters werden 50% bis 70% der Kosten nach erfasstem Verbrauch, die übrigen Kosten nach dem Verhältnis der Wohn- oder Nutzfläche abgerechnet.

**§ 5 Kaution**

Der Mieter ist verpflichtet, eine Kaution zu stellen.

Der Mieter hat die Kaution durch Überweisung zu leisten. Der Vermieter wird diese zu üblichen Tagesgeldkonditionen verwahren. Etwaige Verwahrentgelte, Kontogebühren und negative Zinsen gehen zu Lasten des Mieters und mindern die Kaution.

Die Höhe der Kaution beträgt 800,00 €.

Der Mieter hat die Kaution vor Übergabe der Mietsache an den Vermieter auf das oben genannte Bankkonto einzuzahlen.

Der Vermieter ist zur Inanspruchnahme der Mietsicherheit auch im laufenden Mietverhältnis berechtigt, wenn die Forderung(en), die der Verwertung der Sicherheit zugrundeliegend, unstrittig oder rechtskräftig festgestellt sind und der Mieter trotz Ankündigung der Kautionsverwertung unter Fristsetzung die Forderung(en) nicht erfüllt. Soweit die Sicherheit hierdurch (auch nur teilweise) verbraucht wird, ist der Mieter zur sofortigen Auffüllung verpflichtet.

**§ 6 Eigentumswohnungen, nachträgliche WEG-Beschlüsse**

Da eine Eigentumswohnung vermietet ist, gelten - soweit sie von Bestimmungen dieses Vertrages abweichen - für das Mietverhältnis die in der Teilungserklärung oder in rechtsgültigen Beschlüssen der Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) festgelegten Bestimmungen über die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und die von der WEG beschlossene Hausordnung, soweit diese den Mieter betreffen.

Nach Vertragsabschluss gefasste Beschlüsse der WEG gelten zwischen Vermieter und Mieter, soweit der Beschluss Einfluss auf die Rechte oder Pflichten der Vertragsparteien hat, der Vermieter den Mieter über den Inhalt des jeweiligen Beschlusses informiert hat und seine Erfüllung für den Mieter nicht unbillig ist.

Die Ansätze in der Jahresabrechnung des WEG-Verwalters sind Grundlage der Betriebskostenabrechnung des Vermieters. Soweit der Mieter Einsichtnahme in die der Abrechnung zugrundeliegenden Unterlagen verlangen kann, erfolgt die Einsicht beim WEG-Verwalter nach Anmeldung über den Vermieter. Der Vermieter ermächtigt den Mieter zur Einsichtnahme.

**§ 7 laufende Schönheitsreparaturen**

Der Mieter trägt die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer. Der Vermieter ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet.

Zu den Schönheitsreparaturen gehört das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Die Arbeiten sind fachgerecht auszuführen.

Die Schönheitsreparaturen sind durchzuführen, sobald der Zustand der Mietsache dies erfordert.

Wenn der Mieter die während der Mietdauer fällig gewordenen Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt hat, hat er sie spätestens am Ende des Mietverhältnisses nachzuholen.

**§ 8 Zustand der Mietsache, Übergabeprotokoll**

Die Parteien werden am Tag der Übernahme ein Übergabeprotokoll fertigen, in dem der Zustand der Räume und Einrichtungsgegenstände, die Zählerstände, Anzahl der Schlüssel und weitere Besonderheiten festgehalten werden. Das Protokoll ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Unstimmigkeiten berechtigen nicht zur Verweigerung der Unterschrift, sondern sind zu kennzeichnen.

**§ 9 Schlüssel**

Dem Mieter übergebene Schlüssel werden im Übergabeprotokoll vermerkt.

Vom Mieter benötigte zusätzliche Schlüssel werden ihm auf seine Kosten zur Verfügung gestellt.

Jeder Verlust eines Schlüssels ist dem Vermieter unverzüglich zu melden. Bei Verlust eines Schlüssels für eine Schließanlage, die für nicht ausschließlich vom Mieter genutzte Bereiche eingerichtet ist, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters den kompletten Austausch der gesamten Schließanlage veranlassen, soweit nicht davon auszugehen ist, dass ein Missbrauch des verlorenen Schlüssels ausgeschlossen ist.

Sämtliche - auch nachträglich durch Mieter oder Vermieter angefertigte - Schlüssel sind bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Geschieht dies trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht, ist der Vermieter berechtigt, die entsprechenden Schlösser auf Kosten des Mieters auszutauschen.

**§ 10 Nutzung der Mieträume, vertragswidriger Gebrauch**

Die Benutzung der Mieträume zu anderen als zu den vertraglich vereinbarten Zwecken bedarf der vorherigen Erlaubnis des Vermieters. Der Vermieter kann die Erlaubnis bei Vorliegen eines berechtigten Interesses verweigern und auch - wenn das Interesse später auftritt - widerrufen.

Das Aufstellen besonders schwerer oder vibrierender Möbel ist von der Zustimmung des Vermieters abhängig. In der gesamten Wohnung herrscht Rauchverbot.

Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache - ganz oder teilweise - einem Dritten zu überlassen, insbesondere den Wohnraum weiter zu vermieten.

Der Mieter teilt dem Vermieter binnen Wochenfrist Veränderungen in der Wohnungsbelegung mit.

**§ 11 Tierhaltung**

Tierhaltung in der Wohnung ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig. Sie wird nur für den Einzelfall erteilt und kann bei Vorliegen eines berechtigten Interesses widerrufen werden. Einer Zustimmung bedarf es nicht für solche Kleintiere, durch deren Haltung keinerlei Schäden, Belästigungen oder Gefährdungen entstehen können und keine Ekelgefühle bei Dritten hervorgerufen werden. Eine erteilte Zustimmung erlischt mit dem Tod oder der Abschaffung des Tieres. Der Mieter haftet für alle aus Tierhaltung und unerlaubter Tierfütterung entstandenen Schäden des Vermieters, gegebenenfalls auch ohne Vorliegen eines Verschuldens.

**§ 12 Bauliche Maßnahmen, Duldungspflicht**

Der Vermieter kann bauliche Maßnahmen zur Erhaltung, zum Ausbau der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

Bauliche Arbeiten durch den Mieter an und in den Mieträumen, z.B. Um- und Einbauten (einschließlich des Austausches des Schlosses) bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Dies gilt auch für die Aufstellung und Inbetriebnahme von Brennöfen.

Der Mieter hat bis zur Rückgabe der Mietsache den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

**§ 13 Betreten der Mieträume, Abwesenheit des Mieters**

Der Mieter und alle in seiner Wohnung Anwesenden haben dem Vermieter oder dessen Beauftragten im Falle berechtigten Interesses (z.B. bei Neuvermietung oder Verkauf) nach vorhergehender Anmeldung den Zutritt zu den Mieträumen zu gestatten und dafür zu sorgen, dass die Mieträume betreten werden können. Diese Verpflichtung besteht an Werktagen von 9.00 - 19.00 Uhr und ausnahmsweise an Sonn- und Feiertagen. Ohne besonderen Anlass ist der Vermieter zur Besichtigung der Wohnung 18 Monate nach Vertragsschluss bzw. nach der letzten Besichtigung der Mietsache berechtigt.

**§ 14 kleine Instandhaltungen und Instandsetzungen**

Der Mieter hat die Mietsache und die von ihm genutzten gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend zu behandeln und für deren Reinigung und Belüftung zu sorgen sowie Filtereinsätze von Lüftungsanlagen innerhalb der Mietsache in regelmäßigen Abständen zu reinigen und Sanitäreinrichtungen der Mietsache regelmäßig zu entkalken. Er hat die Mietsache frostfrei zu halten, soweit ihm dies zumutbar ist. Bei modernen Fenstern (z.B. Isolier-, Wärmeschutz- und Schallschutzfenster) ist zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden (z.B. Schimmelbildung) besonders sorgfältig zu lüften und zu heizen. Beim Aufstellen von Möbeln an Außenwänden ist ein ausreichender Abstand von mindestens 5 cm einzuhalten, um Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden.

Der Mieter hat die Wohnung von Ungeziefer freizuhalten. Parkettböden sind, sofern nicht versiegelt, zu wachsen bzw. zu ölen und zu pflegen. Versiegelte Parkettböden, Laminat, Linoleum und PVC-Böden sind mit den von den Herstellerfirmen empfohlenen Pflegemitteln zu behandeln. Bei Zweifeln über die richtige Pflege hat sich der Mieter beim Vermieter zu informieren.

Der Mieter trägt ohne Vorliegen eines Verschuldens die Kosten für kleine Instandhaltungen und Instandsetzungen an den Teilen der Mietsache, die seinem häufigen und unmittelbaren Zugriff ausgesetzt sind, z.B. an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Rollläden und an Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, soweit diese im Einzelfall einen Betrag von EUR 100,00 nicht übersteigen. Die kalenderjährliche Kostenlast des Mieters für den Fall mehrerer Kleinreparaturen wird auf EUR 400,00, maximal jedoch 8 % der aktuellen Jahresgrundmiete, begrenzt.

**§ 15 Haftung des Mieters**

Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch ihn selbst oder durch Personen, denen er die Benutzung der Wohnung gestattet hat, verursacht werden.

Bei Schäden an der Mietsache, die nicht allein durch die normale vertragsgemäße Abnutzung entstehen können, trifft den Mieter die Beweislast dafür, dass die Verschlechterung der Mietsache nicht von ihm verursacht und verschuldet worden ist, wenn nur eine Herkunft der Schadensursache aus dem seiner unmittelbaren Einflussnahme, Herrschaft und Obhut unterliegenden Bereich in Betracht kommt.

Der Mieter ist verpflichtet, zur Abdeckung von Schäden an der Mietsache und seinem Mobiliar eine ausreichende Haftpflicht- und Hausratversicherung abzuschließen und während der Mietzeit aufrecht zu erhalten.

Schäden an der Mietsache hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Er ist verpflichtet, dem Vermieter umfassende Auskunft über Ursache und Verursacher des Schadens zu geben. Er haftet für Schäden, die durch Verletzung dieser Verpflichtungen entstehen, soweit sie auf mindestens fahrlässigem Nichterkennen des Mangels seitens des Mieters oder auf seinem sonstigen schuldhaften Verhalten beruhen. Sofern der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige nicht Abhilfe schaffen konnte, kann der Mieter weder Mietminderung geltend machen noch Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen oder das Mietverhältnis fristlos kündigen.

**§ 16 Haftung des Vermieters**

**Haftungsausschluss:** Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters und seiner Erfüllungsgehilfen für anfängliche Mängel ist ausgeschlossen.

Der Vermieter haftet generell nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Für leichte Fahrlässigkeit haftet er nur bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (sog. Kern- bzw. Kardinalspflichten).

Diese Haftungsausschlüsse greifen nicht bei der Verletzung des Körpers, Lebens, der Gesundheit, Freiheit oder sexuellen Selbstbestimmung, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen; ferner, wenn der Vermieter eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat. Die Haftungsausschlüsse greifen außerdem nicht ein bei Schäden, für die der Vermieter eine Versicherung abgeschlossen hat.

Der Vermieter schuldet einen bestimmten Standard der Medienanschlüsse nicht. Es gelten die bei Überlassung bestehenden tatsächlichen Verhältnisse als vereinbart.

Es handelt sich nicht um einen Neubau. Dieser erfüllt nicht die heutigen Standards und anerkannten Regeln der Baukunst, so dass der Mieter wegen der Nichteinhaltung der aktuellen Standards bspw. des winterlichen und sommerlichen Wärmeschutzes, des Brand-, Schall- und Feuchteschutzes keine Gewährleistungsrechte geltend machen kann.

**§ 17 Beendigung des Mietverhältnisses**

Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so tritt eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nicht ein.

Die Mieträume sind dem Vermieter sorgfältig gereinigt und mit allen – auch vom Mieter angefertigten - Schlüsseln zu übergeben. Der Mieter hat Schäden, deren Entstehung er zu vertreten hat, zu beseitigen. Dazu gehört auch die Entfernung von Dübeln, die ordnungsgemäße Beseitigung von Löchern sowie der Ersatz durchbohrter Fliesen und anderer Beläge, soweit dieser Zustand nicht auf vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zurückzuführen ist.

Hat der Mieter eigenen Fußbodenbelag (z.B. Teppichboden) eingebracht, hat er diesen zu entfernen und den Unterboden in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.

Bei Wegnahme einer Einrichtung ist vom Mieter der ursprüngliche Zustand fachgerecht wiederherzustellen. Der Vermieter kann vom Mieter die Zurücklassung von Einrichtungen, mit denen dieser die Mietsache versehen hat, gegen Erstattung der seinerzeitigen Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung verlangen, soweit der Mieter kein berechtigtes Interesse an der Mitnahme nachweist.

Bei der Rückgabe der Wohnung am Ende des Mietverhältnisses müssen die Wände und Decken helle Farben aufweisen.

Zum Zweck der Schadensminderung ermächtigt der Mieter den Vermieter hiermit, bei Auszug oder Räumung zurückgebliebene Gegenstände nach eigenem Ermessen zu verwerten, wenn diese trotz zweimaliger Aufforderung mit Fristsetzung oder aber innerhalb von vier Wochen nach Auszug oder Räumung nicht abgeholt worden sind. Danach besteht für den Vermieter keine Aufbewahrungspflicht. Ein nach Abzug aller Vermieterforderungen vorhandener Erlös steht dem Mieter zu. Im Falle einer Entsorgung als Abfall haftet der Vermieter nicht für evtl. vernichtete Wertgegenstände.

Nach Auszug ist der Mieter verpflichtet, ohne Aufforderung seine neue Anschrift anzugeben.

**§ 18 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht**

Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aufgrund der §§ 536 a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete nur dann aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat. Im Übrigen ist die Aufrechnung ausgeschlossen, sofern die Forderung bestritten oder nicht rechtskräftig festgestellt ist.

Gegenüber dem Kautionsanspruch des Vermieters hat der Mieter kein Zurückbehaltungsrecht wegen Mängelbeseitigungsansprüchen; er darf auch nicht mit Schadensersatzansprüchen wegen Mängeln des Mietobjekts aufrechnen.

**§ 19 Schilder, Blumenkästen, Antennen usw.**

Anschläge jeglicher Art, Schilder, Plakate usw., soweit sie von außen wahrnehmbar sind, dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters angebracht werden. Dies gilt auch für die die Fenstergestaltung sowie für die Anbringung von Blumenkästen. Im Falle der Zustimmung sind Ort, Dauer und Art der Anbringung zu vereinbaren. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit vorbezeichneten Anlagen entstehen. Bei Vertragsende hat er alle Anlagen zu entfernen und den ursprünglichen Zustand herzustellen, auch wenn der Vermieter zugestimmt hat.

Blumenkästen dürfen nur an der Innenseite von Balkonen angebracht werden. Die Aufstellung auf Außenfensterbänken ist aus Sicherheitsgründen nicht zulässig.

Die Anbringung von Antennen außerhalb der Wohnung bedarf der Zustimmung des Vermieters, der den Anbringungsort bestimmt. Sie sind fachgerecht zu installieren und bei Auszug fachgerecht zu entfernen. Eine vorhandene Gemeinschaftsantenne oder einen vorhandenen Breitbandkabelanschluss hat der Mieter zu benutzen. Das gleiche gilt bei nachträglicher Errichtung. Bei Duldungspflicht hat er eigene Antennen zu entfernen. Der Mieter hat den Anschluss seiner Wohnung an das Breitbandkabelnetz zu dulden, soweit nicht gesetzliche Vorschriften entgegenstehen. Wenn diese Einrichtung zur Verfügung steht, hat der Mieter anteilige Betriebskosten zu zahlen.

**§ 20 Mehrere Mieter und Vermieter**

Mehrere Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig, Erklärungen des Vermieters entgegenzunehmen. Für die Abgabe von rechtserheblichen Willenserklärungen der Mieter durch andere Mieter ist jeweils die Vorlage einer schriftlichen Vollmacht erforderlich.

Mehrere Vermieter bevollmächtigen sich gegenseitig, rechtserhebliche Erklärungen gegenüber den Mietern abzugeben.

**§ 21 Schriftform, salvatorische Klausel**

Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrags bedürfen der Schriftform. Auch die Aufhebung des Schriftformerfordernisses bedarf der Schriftform.

Sollte eine Bestimmung des Vertrages unwirksam oder nichtig sein, so berührt dies die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht.

Der Mieter bestätigt, dass ihm die Hausordnung und das Merkblatt zum richtigen Heizen und Lüften ausgehändigt wurden.

|  |  |
| --- | --- |
| Ort, den | Ort, den |
|  |  |
|  |  |
| Unterschrift Vermieter | Unterschrift Mieter |