

§ 11 Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen

11.1 Der Mieter ist verpflichtet, während der Dauer des Mietverhältnisses sämtliche fälligen Schönheitsreparaturen auf seine Kosten selbst auszuführen oder ausführen zu lassen.

11.2 Der Mieter trägt die Kosten für kleine Instandhaltungen (Kleinreparaturen) an den seinem häufigen und direkten Zugriff ausgesetzten Installationsgegenständen des Mietobjektes, wie z. B. für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, WC-Anlagen, Wasch- und Abflussbänke, und sonstigen sonstigen Einrichtungen sowie Fenster- und Türverschlüssen, Rollläden und Verschlussvorrichtungen von Fensterrahmen. Die Kosten sind für die Einzelreparatur auf 75,- EUR einschließlich Nebenkosten und Mehrwertsteuer und für den Zeitraum eines Kalenderjahres auf 4% der Jahresgrundmiete begrenzt. Bei Beginn des Mietverhältnisses nach dem 01.01. oder bei Beendigung vor dem 31.12. eines Jahres gilt eine zeitanteilige Berechnung nach Nutzungsmonaten.

§ 12 Betreten des Mietobjekts durch den Vermieter

12.1 Der Vermieter, ein von ihm Beauftragter oder beide sind bei Gefahr im Verzug und in sonstigen gesetzlich zugelassenen Fällen berechtigt, das Mietobjekt zur Feststellung und Durchführung der notwendigen Arbeiten zu betreten.

12.2 Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, sind die in Abs. 1 bezeichneten Personen berechtigt zur Vorbereitung des Verkaufs oder der Weitervermietung und zusammen mit Kauf- bzw. Mietinteressenten das Mietobjekt werktags zwischen 9.00 und 19.00 Uhr und zwischen 15.00 und 19.00 Uhr zu betreten. Dies ist dem Mieter gegenüber mindestens zwei Werktage im Voraus anzukündigen.

§ 13 Beendigung der Mietzeit

13.1 Das Mietobjekt ist bei Beendigung der Mietzeit vollständig geräumt und gesäubert, in vertragsgemäßem Zustand und mit sämtlichen Schlüsseln zu rückzugeben.

13.2 Hat der Mieter nach § 11.1 fällig gewordene Schönheitsreparaturen durchzuführen und diese nicht spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe des Mietobjektes ausgeführt, kann der Vermieter von ihm Schadensersatz statt der Leistung verlangen, wenn er dem Mieter vorher erfolglos eine angemessene Frist zur Nachholung der Schönheitsreparaturen gesetzt hat. Die Fristsetzung ist jedoch insbesondere dann entbehrlich, wenn der Mieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen ernsthaft und endgültig verweigert. Im Übrigen bestimmen sich die Rechte des Vermieters nach den gesetzlichen Vorschriften.

13.3 Hat der Mieter bauliche Änderungen oder Änderungen im Sinne von § 10 vorgenommen, so hat er bei Auszug bzw. Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglich vertragsgemäßen Zustand auf eigene Kosten wiederherzustellen, es sei denn, die Parteien vereinbaren ausdrücklich schriftlich etwas anderes. Der Vermieter ist berechtigt, Einrichtungen des Mieters gegen Zahlung des Zeitwerts abzubauen. Für Bepflanzungen gilt § 7.3.

§ 14 Personenmehrheit als Mieter

14.1 Sind mehrere Personen Mieter, so haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

14.2 Willenserklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für den Ausdruck von Kündigungen und für Mietaufhebungsverträge.

§ 15 Sonstige Vereinbarungen

15.1 Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag wurden nicht getroffen. Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Abänderung dieser Schriftformklausel.

15.2 Der Mieter verpflichtet sich, ausreichende Privathaftpflicht- und Hausratversicherungen abzuschließen.

15.3 Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in diesem Vertrag eine Lücke ergeben, so ist die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht betroffen. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Vertragslücke wird eine Regelung getroffen, die der ursprünglichen Klausel wirtschaftlich am nächsten kommt.

15.4 Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Mietvertrags:

Anlage 1: Übergabeprotokoll / Anlage 2: Hausordnung / Anlage 3:

15.5 Die Parteien treffen folgende weitere Vereinbarungen:

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift des Vermieters/ der Vermieter¹⁷

Unterschrift des Mieters/ der Mieter¹⁷

Wichtig: Unterschriften schreiben nicht durch. Beide Exemplare einzeln unterschreiben!

¹ Bei mehreren Vermietern: Alle angeben.

² Bei mehreren Mietern: Alle angeben.

³ Anlage zu diesem Vertrag.

⁴ Der Vermieter muss dem Mieter den Grund der Befristung bei Vertragsschluss schriftlich mitteilen, anderenfalls gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Dabei muss der Vermieter so konkrete Angaben über seine Verwendungabsicht machen, dass der Mieter weiß, warum der Mietvertrag endlich sein sollte sowie die Rechtmäßigkeit und den Wahrheitsgehalt der Angaben überprüfen kann. Namen der in Betracht kommenden Personen müssen beim Befristungsgrund nicht genannt werden, der Personenkreis muss aber unter Angabe des Verwandtschaftsverhältnisses genannt werden.

⁵ Höchstens vier Jahre ab Abschluss des Mietvertrags (gegenseitig mit Datum der Unterschrift).

⁶ Es kann nur entweder eine Staffelmiete oder eine Indemniemiete vereinbart werden. Sofern weder eine Staffelmiete noch eine Indemniemiete ausgewählt werden, richtet sich die Möglichkeit zur Erhöhung der Miete nach den gesetzlichen Vorschriften (§§ 558 ff. BGB).

⁷ Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr lang unverändert bleiben, für weitere Zeiträume gegebenenfalls befristet werden.

⁸ Es kann nur entweder eine Staffelmiete oder eine Indemniemiete vereinbart werden. Sofern weder eine Staffelmiete noch eine Indemniemiete ausgewählt werden, richtet sich die Möglichkeit zur Erhöhung der Miete nach den gesetzlichen Vorschriften (§§ 558 ff. BGB).

⁹ Z.B. Untermietzuschlag, Gewerbezuschlag, Miete weitere Nebenräume.

¹⁰ Die Parteien können die Zahlung im Wege des SEPA-Lastschriftverfahrens, gültig ab Februar 2014, vereinbaren;

zu den notwendigen Voraussetzungen siehe SEPA-Checkliste unter www.zweckform.de

¹¹ Maximal drei Monatsmieten ohne Vorauszahlungen für Heiz- oder Betriebskosten.

¹² Gegebenenfalls ankreuzen, falls gewünscht. Ansonsten ist Tierhaltung erlaubt.

¹³ Genaue Beschreibung und Bezeichnung sowie ggf. Name des Tiers/ der Tiere.

¹⁴ Ankreuzen, falls gewünscht. Ohne Auswahl trifft diese Verpflichtung den Vermieter.

¹⁵ Bitte nennen, falls weitere Anlagen.

¹⁶ Gegebenenfalls befristet verwenden.

¹⁷ Der Vertrag muss von allen Vermietern und allen Mietern unterschrieben werden.