

die sich der neue Abrechnungsmaßstab bezieht. Bestandteile der Grundmiete ist diese entsprechend herabzusetzen. Ein Anspruch des Mieters auf Ausrüstung des Gebäudes mit Geräten zur Verbrauchserfassung besteht nicht. Können Betriebskosten dem Mieter nicht bekannt gegeben werden, können diese Einzelkosten angesetzt werden.

- 3.7 Entstehen Betriebskosten im Sinne der §§ 1, 2 BetrKV nach Vertragsschluss neu, so können diese vom Vermieter auf den Mieter umgelegt werden. Den Umlageschlüssel setzt der Vermieter in diesem Fall nach billigen Ermessen fest, sofern im laufenden Mietverhältnis noch kein Umlageschlüssel festgelegt wurde. Er ist in diesem Fall auch berechtigt, die Vorauszahlungsbeträge angemessen zu erhöhen.
- 3.8 Der Vermieter ist berechtigt, während des laufenden Mietverhältnisses die Versorgung mit Heizung und Warmwasser auf eigenständige gewerbliche Wärme- und Warmwasserlieferung durch ein Versorgungsunternehmen (Wärmecontracting) nach Nr. 4c und Nr. 5b BetrKV einzustufen umzustellen und die entstehenden Kosten in vollem Umfang umzulegen. Die Betriebskosten für vom Mieter selbst und auf eigene Kosten betriebene Heiz- und Warmwasseranlagen sowie der Verbrauch von Energie in den Mieträumen gehen zu Lasten des Mieters.
- 3.9 Über die monatlichen Vorauszahlungen auf die Nebenkosten rechnet der Vermieter halbjährlich ab. Zieht der Mieter vor Ende des Abrechnungszeitraums aus, wird eine Zwischenabrechnung nicht erstellt. Die Abrechnungsfrist beginnt dann erst mit dem regulären Ende des Abrechnungszeitraums. Die Verteilung der Nebenkosten erfolgt im Verhältnis der Mietzeit zur vollen Abrechnungsperiode. Der Mieter trägt die Kosten der Zwischenabrechnung.

#### § 4 Kautions

Der Mieter leistet dem Vermieter eine Kaution gemäß § 551 BGB in Höhe von EUR 1000,00 für die Erfüllung seiner Pflicht aus diesem Mietverhältnis. Der Mieter ist zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Der Vermieter ist verpflichtet, eine Barkaution getrennt von seinem sonstigen Vermögen bei einem Geldinstitut seiner Wahl auf einen Konto, das entweder offen als Kautionskonto ausgewiesen oder sonst nachweisbar zur Aufnahme von treuhänderisch gebundenen Fremdgegeldern bestimmt ist, anzulegen und zu verzinsen. Die Zinsen stehen in vollem Umfang dem Mieter zu und erhöhen die Kaution.

#### § 5 Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht des Mieters

Zur Aufrechnung mit Gegenforderungen oder zur Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts ist der Mieter gegenüber dem Vermieter entscheidungsreifer oder rechtskräftig festgestellter Forderungen – nur dann berechtigt, wenn er diese Absicht mindestens einen Monat vor Fälligkeit der jeweiligen Miete dem Vermieter in Textform angezeigt hat. Die Rechte des Mieters aus §§ 536 f. BGB werden hiervon nicht berührt. Die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts ist nur wegen Forderungen des Mieters aus dem Mietverhältnis zulässig.

#### § 6 Haftung des Vermieters

Die Haftung des Vermieters für Schäden, die der Mieter wegen anfänglicher Mängel der Mietsache erleidet, wird für den Fall ausgeschlossen, dass der Vermieter den Mangel nicht zu vertreten hat.

#### § 7 Benutzung des Mietobjekts, besondere Pflichten des Mieters

- 7.1 Der Mieter darf das Mietobjekt nur zu dem vertraglich bestimmten Zweck benutzen.
- 7.2 Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt und die gemeinschaftlichen Einrichtungen, Anlagen, Flächen und Räume schonend und pfleglich zu behandeln. Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt ausreichend und ordnungsgemäß zu heizen, zu reinigen und zu lüften und von Ungeziefer freizuhalten.
- 7.3 Sofern gem. § 1.1 ein Garten, Gartenanteil oder Freiflächen zur alleinigen Nutzung vermietet sind, ist der Mieter verpflichtet, diese auf eigene Kosten entsprechend der Regelung des § 2 Nr. 10 BetrKV zu pflegen. Dazu gehören Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, die Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und die Pflege von Plätzen, Ziegeln und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen und insbesondere Rasenmähen, Unkrautjäten, Entfernen von Laub, Beschneiden von Bäumen und Sträuchern, Neuanlegen von Rasenflächen, Auslichten, Fällen und Abtransportieren kranker oder morscher Bäume und Sträucher. Der Mieter ist berechtigt, die vorhandenen Pflanzflächen nach individuellen Wünschen zu gestalten und zu bepflanzen. Die Entfernung von Bäumen oder Sträuchern, die Erweiterung der Pflanzflächen oder die Anlage von befestigten Wegen oder Flächen ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig. Zum Ende des Mietverhältnisses ist der Mieter berechtigt, von ihm eingebrachte Pflanzen zu entfernen. Wenn der Mieter Pflanzen nicht entfernt, steht ihm ein Ersatzanspruch gegen den Vermieter nicht zu. Aufwendungen für die Pflege des Gartens kann der Mieter vom Vermieter nicht verlangen. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, den Garten zu bepflanzen, besonders zu gestalten oder Pflanzen zu ersetzen.
- 7.4 Sofern ein Gebäude oder Grundstück gem. § 1 vermietet ist, ist der Mieter zur Straßen- und Fußwegreinigung sowie zur Schnee- und Glättebeseitigung im Sinne des § 2 Nr. 8 BetrKV verpflichtet, wenn und soweit dies vom Eigentümer vorzunehmen wäre, insbesondere im Rahmen der jeweiligen Ortssatzung. Der Mieter stellt den Vermieter von sämtlichen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung dieser Verkehrssicherungspflichten frei. Im Übrigen kann der Vermieter die Kosten auf den Mieter gem. § 3 umlegen.

7.5 Dem Mieter sind Zustand und Alter des Mietobjekts bekannt.

7.6 Mängel am Mietobjekt hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen, um weiteren Schaden zu verhindern.

#### § 8 Untervermietung

- 8.1 Der Mieter ist zur Untervermietung oder sonstigen Überlassung des Mietobjekts oder eines Teils davon nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters berechtigt.
- 8.2 Der Vermieter erteilt bereits jetzt eine entsprechende Zustimmung zur Untervermietung an 420,00 EUR 500,00 450,00

Während der Dauer der Untervermietung vereinbaren die Parteien, dass 680,00

☐ kein Untermietzuschlag

☐ zusätzlich zur Miete gem. § 3 ein Untermietzuschlag von EUR 680,00 zu zahlen ist.

#### § 9 Tierhaltung

- 9.1 ☐ Tiere, mit Ausnahme von Kleintieren, von denen Gefahren oder Belästigungen nicht ausgehen können, wie beispielsweise Zierfische, Nagetiere o.ä., in angemessener Anzahl, dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gehalten oder vorübergehend aufgenommen werden. Über die Zustimmung ist unter Beachtung der betroffenen Interessen im Einzelfall zu entscheiden.
- 9.2 Der Vermieter erteilt bereits jetzt eine Zustimmung gem. § 9.1 zur Haltung von DE 1966 062366 0009232902 GENODE61DET

#### § 10 Parabolantenne

Das Anbringen einer Parabolantenne ist nicht zulässig, wenn gem. § 1.1 eine Wohnung vermietet ist und sowohl Kabelanschluss oder eine Gemeinschaftsantenne vorhanden sind. Andernfalls darf eine Parabolantenne nur angebracht werden, wenn dies fachgerecht geschieht, damit kein erheblicher Eingriff in die Bausubstanz verbunden ist, der Mieter den Vermieter von allen anfallenden Kosten und Gebühren freistellt, der Mieter den Abschluss einer Haftpflichtversicherung nachweist und eine Kaution in Höhe der Kosten der Entfernungs der Anlage leistet. Soweit technisch möglich kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter statt einer Parabolantenne eine vom Mieter auf eigene Kosten zu beschaffende Set-Top-Box oder vergleichbares zum Empfang von digitalisierten Programmen nutzt und die relevanten Entsprechenden Kosten trägt der Mieter.

#### § 11 Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen

- 11.1 ☐ Der Mieter ist verpflichtet, während der Dauer des Mietverhältnisses sämtliche fälligen Schönheitsreparaturen auf seine Kosten fachgerecht auszuführen oder ausführen zu lassen.<sup>10</sup>