

# Wohnraum-Mietvertrag

## § 1 Vertragsparteien

zwischen **Vermieter:**

Firma

GbR Lorenz/Sgodda

Straße, Nr., PLZ, Ort

Im Alten Dorfe 30e, 37079 Göttingen

vertreten durch

Armin Sgodda, Vor der Laakenbreite 39, 37075 Göttingen  
Tel.: 0551 / 37 33 80 - Email: armin.sgodda@googlemail.com

und **Mieter 1:**

Vor- und Zuname, Geburtsname

Straße, Nr., PLZ, Ort

Telefon, Email

und **Mieter 2:**

Vor- und Zuname, Geburtsname

Straße, Nr., PLZ, Ort

Telefon, Email

## § 2 Mietsache, Schlüssel, Schlüssellersatz

1. Zu Wohnzwecken werden vermietet in:

Straße, Nr., PLZ, Ort

Hannoversche Str. 6, 37075 Göttingen

zur Nutzung durch

1

Person

im

Geschoss

Apartment-Nr.

1

Apartment

Zentralheizung und mechanische Be- und Entlüftung ist vorhanden

Die Mietsache besteht aus

Zimmer, Flur, Küchenzeile, Duschbad

Balkon

Terrasse

KFZ-Stellplatz

Nr.

2. Mitvermietet werden folgende, in der Wohnung befindliche Einrichtungsgegenstände:

Küchenzeile – siehe Anlage, Sichtschutz

3. Mietereigen und nicht mitvermietet sind folgende Gegenstände:

WC-Bürste und Duschvorhang

4. Anzahl der übergebenen Schlüssel:

Haus

2

(nur 1., 2.OG und DG)

Wohnung

2

Zimmer/Duschbad

1

Briefkasten

2

Sonstige

Der Vermieter ist berechtigt, einen Wohnungsschlüssel in Besitz zu behalten bzw. vom Mieter heraus zu verlangen. Er verpflichtet sich, von diesem Schlüssel nur Gebrauch zu machen, wenn in Ausnahme- und Notfällen die Mietwohnung betreten werden muss.

Weitere Schlüssel dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters beschafft werden und sind diesem bei Auszug gegen Kostenerstattung zurück zu geben oder unbrauchbar zu machen. Der Mieter hat dem Vermieter die Kosten für den Ersatz fahrlässig abhanden gekommener Schlüssel zu erstatten. Das Gleiche gilt hinsichtlich der Kosten für die Änderung oder den Einsatz von Schlössern und Schließanlage, es sei denn, dass eine missbräuchliche Verwendung abhanden gekommener Schlüssel nicht zu befürchten ist. Der Mieter hat eine Haftpflichtversicherung mit „Schlüsselverlustrisiko“ nach zu weisen.

## § 3 Vertragsdauer, Zeitmietvertrag, Kündigung, keine stillschweigende Verlängerung

Das Mietverhältnis beginnt am [ ] und läuft auf unbestimmte Zeit.

Die Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

## § 4 Miete, Betriebskosten

### 1. Monatliche Zahlungspflichten des Mieters

a) Grundmiete	aa) Wohnung	Euro		
	bb) KFZ-Stellplatz (sofern gewünscht/vorhanden 25,00 €)	Euro		
	<b>Summe Grundmiete</b>	Euro	=	
b) Betriebskosten	aa) Vorauszahlung Heizung / Warmwasser gem. § 4 Ziff. 2 a) A) z. Z.	Euro		
	bb) Vorauszahlung Sonstige Kosten gem. § 4 Ziff. a) B) - N) z. Z.	Euro		
	<b>Summe Betriebskosten</b>	Euro	=	
<b>Gesamtmieter</b>		Euro	=	

2.a) Generell schuldet der Mieter alle in der Betriebskostenverordnung in der jeweiligen Fassung genannten und nach Art und Umfang für das Objekt jeweils anfallenden Betriebskosten (s. auch A bis N). Dies gilt auch für neue, das Grundstück betreffende Betriebskosten, soweit die Umlegung zulässig ist und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt wird.

Soweit unter § 4 Ziff. 1. b) nicht zweifelsfrei kenntlich gemacht worden ist, ob Vorauszahlungen oder Pauschalen hinsichtlich der Betriebskosten vereinbart sind, werden vom Mieter im Zweifel Betriebskostenvorauszahlungen mit entsprechender Abrechnungspflicht des Vermieters geschuldet. Insbesondere werden alle nachstehenden Betriebskosten monatlich geschuldet:

Betriebskosten	Umlageschlüssel *
A) Heizung, einschl. Wartung, Warmwasser (s. §§ 17-18)	Verbrauch
B) Beleuchtung außerhalb der Mieträume	nach m <sup>2</sup>
C) Müll, Abfallbeseitigung	Wohneinheiten
D) Wasserversorgung, Entwässerung, Zählermiete	Verbrauch
E) Schornsteinreinigung, Immissionschutzmessung, falls in A) enthalten	Wohneinheiten
F) Pflege/Wartung der gemeinsam genutzten Flächen/ Gegenstände	Wohneinheiten
G) Grundsteuer, laufende öffentliche Grundstückslasten	m <sup>2</sup>
H) Hauswart	Wohneinheiten
I) Gebäudereinigung, Ungezieferbekämpfung, Winterdienst	Wohneinheiten
J) Gebäudeversicherung, Sach- u. Haftpflichtversicherungen	m <sup>2</sup>
K) Straßenreinigung	m
L) Breitbandnetz, Gemeinschaftsantennenanlage	Wohneinheiten
M) Sonstige Betriebskosten:	
N) - Wartung Feuerlöscher und Rauchmelder	m <sup>2</sup>
- Wartung Elektroinstallation	m <sup>2</sup>
- Dachrinnenreinigung	m <sup>2</sup>
- Überprüfung der Blitzschutzanlage	m <sup>2</sup>
- Wartung Lüftungsanlage	m <sup>2</sup>

\* Die Umlegung erfolgt jeweils im Verhältnis der einzelnen Wohnfläche zur Gesamtwohnfläche. Dies gilt nur dann nicht, wenn oben ein anderer Umlageschlüssel eingetragen wird (z. B. Personenzahl, Wohneinheiten, Verbrauch, Miteigentumsanteile usw.).

Betriebskosten sind auch die Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen Nacheichung von Messgeräten, insbesondere von Zählern und sonstigen Messeinrichtungen einschl. des Aus- und Wiedereinbaus der Geräte oder – soweit dies wirtschaftlicher ist – die Kosten des Austausches der technischen Funktionseinheit.

Die Wohnfläche errechnet sich gemäß der Wohnflächenverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

- 2.b) Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für die gleichwertige Leistung eines Dritten gilt. Die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.
- 2.c) Der Mieter hat monatlich angemessene **Vorauszahlungen auf die Betriebskosten** zu zahlen, wenn dies gem. § 4 Ziff. 1 b) vereinbart ist. In Bezug auf diese kann nach dem Vorliegen der Jahresabrechnung von jeder Vertragspartei durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vorgenommen werden.  
Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Der Mieter hat das Recht, alle Belege einzusehen, in der Regel beim Vermieter. Abrechnungsbeträge für Betriebskosten sind spätestens 30 Tage nach Zugang der schriftlichen Abrechnung beim Mieter auszugleichen.
3. Ist eine Grundmiete mit **Betriebskostenpauschale** in § 4 Ziff. 1 b) vereinbart, so ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. In der Erklärung ist der Grund für die Umlage zu bezeichnen und zu erläutern.

## § 5 Fälligkeit der Zahlungen, Verzugsfolge, Mietkaution

1. Die Miete ist kostenfrei, monatlich im Voraus, spätestens zum 3. Werktag fällig und auf folgendes Konto des Vermieters zu zahlen:

IBAN

**DE11 2626 1693 0073 4632 01.**

BIC

**GENODEF1HDG**

Bank

**Volksbank Solling eG**

Konto-Inhaber

**GbR Lorenz/Sgodda, vertreten durch Armin Sgodda**

2. Für die Rechtzeitigkeit einer Zahlung ist der Eingang bzw. die Gutschrift beim Vermieter maßgebend. Rückstände sind für das Jahr jeweils mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Gerät der Mieter mit der Zahlung in Verzug, erwächst für jede schriftliche Mahnung des Vermieters eine Mahngebühr von EUR 8,00. Dem Mieter bleibt der Nachweis gestattet, dass ein Schaden nicht entstanden oder niedriger als die Pauschale ist.
3. Der Mieter hat eine **Mietkaution in Höhe von 3 Monatskaltmieten** zu leisten.
4. Der Vermieter ist zur Inanspruchnahme der Mietkaution auch im laufenden Mietverhältnis berechtigt. Soweit die Sicherheit hierdurch vorzeitig verbraucht ist, ist der Mieter zur sofortigen Auffüllung verpflichtet. Der Mieter ist im laufenden Mietverhältnis nicht berechtigt, den Vermieter zur Erfüllung von Forderungen auf die Kautions zu verweisen.
5. Der Mietkautionsrückzahlungsanspruch des Mieters ist erst nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache fällig und nur soweit, als dem Vermieter keine Gegenforderungen aus dem Mietverhältnis zustehen.
6. Der Mieter verpflichtet sich, zur Erfüllung seiner Zahlungspflichten zu erteilen:

einen Dauerauftrag über sein Konto IBAN. bei der

BIC

## § 6 Personenmehrheit als Vertragspartner, Willenserklärungen, Vollmacht

1. Mehrere Personen als Vertragspartner haften als Gesamtschuldner. In der Person oder in dem Verhalten eines von mehreren Gesamtschuldnern liegende Tatsachen, die sich auf das Mietverhältnis auswirken, muss auch der andere Gesamtschuldner für und gegen sich gelten lassen.
2. Willenserklärungen müssen bei einer Mehrheit von Vermietern oder Mietern von oder gegenüber allen Vertragspartnern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch für den Ausspruch von Kündigungen und für Mietaufhebungsverträge.

## § 7 Zustand der Mietsache

1. Der Mieter hat die Mietsache eingehend besichtigt (s. ggf. auch beiliegendes Übergabeprotokoll). Die Mietsache befindet sich in folgendem Zustand bzw. hat folgende Mängel:

2. Der Vermieter führt fachgerecht auf seine Kosten bis spätestens zum  folgende Arbeiten aus:

Vom Vermieter vorzunehmende Arbeiten:

3. Der Mieter führt fachgerecht auf seine Kosten bis spätestens zum  folgende Arbeiten aus:

Vom Mieter vorzunehmende Arbeiten:

4. Die Mieträume sind ausgestattet mit:

## § 8 Nutzung der Mietsache, vertragswidriger Gebrauch, Meldepflicht

1. Die Benutzung der Mietsache zu anderen als den vertraglich vereinbarten Zwecken bedarf der Erlaubnis des Vermieters. Eine Erteilung erfolgt nur für den Einzelfall und kann bei Vorliegen eines berechtigten Interesses widerrufen werden. 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 (§ 540 Abs. 1 S. 1 BGB).
2. Der Mieter ist verpflichtet, jeweils binnen einer Woche dem Vermieter Veränderungen in der Wohnungsbelegung mitzuteilen und polizeiliche Meldebescheinigungen – auch für sich – vorzulegen, sich beim Auszug polizeilich abzumelden und die neue Anschrift anzugeben. Er haftet für dem Vermieter durch Unterlassung dieser Verpflichtungen entstehende Schäden (z. B. für die Folgen dadurch bedingter unzutreffender Betriebskostenabrechnungen usw.).

## § 9 Tierhaltung, Taubenfütterung, Mieterhaftung

Tierhaltung (z. B. Hunde- und Katzenhaltung) ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig. Sie wird für den Einzelfall erteilt und kann bei Vorliegen eines berechtigten Interesses widerrufen werden. Sie wird unter Abwägung der konkreten Interessen 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. Dem Mieter ist untersagt, Tauben und andere Wildtiere vom Grundstück aus zu füttern. Der Mieter haftet für alle aus Tierhaltung oder unerlaubter Tierfütterung entstandenen Schäden des Vermieters, ggf. auch ohne Vorliegen eines Verschuldens.

## § 10 Betreten der Mietsache, Abwesenheit des Mieters

Der Mieter und alle in seiner Wohnung Anwesenden haben dem Vermieter, dessen Beauftragten usw. – soweit nötig mit Begleitung – bei Vorliegen von Gründen (u. a. bei Neuvermietung oder Verkauf) nach vorhergehender Anmeldung den Zutritt zur Mietsache zu gestatten und dafür zu sorgen, dass die Mietsache – ggf. auch in Abwesenheit – betreten werden kann. Bleibt die Mietsache bei mehrtägiger Abwesenheit des Mieters unbeaufsichtigt, so sind die Schlüssel unter Benachrichtigung des Vermieters leicht erreichbar zur Verfügung zu halten, anderenfalls darf der Vermieter in dringenden Fällen die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen lassen.

## § 11 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

Bauliche Veränderungen an und in der Mietsache durch den Mieter, z. B. Um- und Einbauten (einschließlich des Austausches des Wohnungstürschlosses) sowie die Installationen bedürften der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter hat auf Verlangen des Vermieters bis zur Rückgabe der Mietsache den ursprünglichen Zustand fachgerecht auf seine Kosten wiederherzustellen.

## § 12 Sorgfaltspflichten des Mieters

1. Der Mieter hat die Mietsache und die von ihm genutzten gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend zu behandeln und für deren Reinigung zu sorgen sowie Sanitäreinrichtungen regelmäßig zu entkalken. Beim Aufstellen von Möbeln an Außenwänden ist ein ausreichender Abstand einzuhalten, um Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden. Bodenbeläge sind mit den von den Herstellerfirmen empfohlenen Pflegemitteln zu behandeln. Bei Zweifeln über die richtige Pflege hat sich der Mieter beim Vermieter zu informieren.
2. 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 zu vertreten ist, wenn nur eine Herkunft der Schadensursache aus dem seiner unmittelbaren Einflussnahme, Herrschaft und Obhut unterliegenden Bereich in Betracht kommt und der Vermieter vorher eine Schadensursache aus seiner Sphäre ausgeschlossen hat.

## § 13 Vermieterhaftung

1. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters und seiner Erfüllungsgehilfen ist ausgeschlossen. Er haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Für leichte Fahrlässigkeit haftet er nur bei Verletzung wesentlicher bzw. typischer Vertragspflichten.
2. Dieser Haftungsausschluss greift nicht bei der Verletzung des Körpers und der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen.
3. Der Haftungsausschluss greift ferner nicht ein, wenn der Vermieter eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat.
4. Der Haftungsausschluss greift des Weiteren nicht ein bei Schäden, für die der Vermieter eine Versicherung abschließen kann, z. B. eine Haus- und Grundeigentümerhaftpflichtversicherung oder eine Wohngebäudeversicherung.
5. Soweit sich die Vertragspflicht auf Mängel erstreckt, welche bei Vertragsschluss bzw. Übergabe der Mietsache bestanden, haftet der Vermieter unbeschadet der Absätze 2 und 4 nicht für leichte Fahrlässigkeit.

## § 14 Kleinreparaturen

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 Sicht- und Sonnenschutz 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 8 % der aktuellen Jahresgrundmiete begrenzt.

## § 15 Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter übernimmt die durch seinen Mietgebrauch erforderlichen Schönheitsreparaturen während der Mietdauer.
2. Zu den Schönheitsreparaturen gehört das Anstreichen und Tapezieren der Wände und Decken, die chemische Reinigung der Teppichböden, das Streichen der Heizrohre. Die Arbeiten sind fachgerecht auszuführen.
3. Im Allgemeinen werden die Schönheitsreparaturen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein:
  - a) in Küchen, Bädern und Duschen alle 5 Jahre
  - b) in Wohn- und Schlafräumen, Fluren und Toiletten alle 8 Jahre
  - c) in anderen Nebenräumen alle 10 Jahre.

Die Fristen beginnen mit dem Anfang des Mietverhältnisses bzw. ab dem Zeitpunkt der letzten Renovierung während der Mietzeit.

4. Soweit der Mieter die während der Mietdauer fällig gewordenen Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt hat, hat er sie spätestens am Ende des Mietverhältnisses nachzuholen.
5. Bei der Rückgabe der Wohnung am Ende des Mietverhältnisses müssen die Wände und Decken in neutralen, deckenden, hellen Farben gestrichen oder tapeziert sein, sofern dies bei Vertragsbeginn der Fall war.
6. Der Vermieter ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet.

## § 16 Abgeltung angefangener Renovierungsintervalle

- Ist die Wohnung dem Mieter in frisch renoviertem Zustand übergeben worden und sind bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht fällig, so hat der Mieter die angefangenen Renovierungsintervalle durch Zahlung eines Betrages (Abgeltungsquote) abzugelten, der sich wie folgt berechnet:
  - Verhältnis der seit Beginn des laufenden Renovierungsintervalls verstrichenen Zeit (in vollen Jahren) zu der Renovierungsfrist nach dem Fristenplan (§ 15 Ziff. 3).
  - Die nach Absatz a) berechnete Quote ermäßigt sich, soweit nach dem Erhaltungszustand der Wohnung davon auszugehen ist, dass eine Renovierung erst zu einem späteren Zeitpunkt als nach dem Fristenplan erforderlich wäre.
- Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage des Kostenvoranschlags eines vom Vermieter ausgewählten Malerfachbetriebes. Weist der Mieter binnen zwei Wochen nach Zugang dieses Voranschlags durch den Voranschlag eines anderen Malerfachgeschäftes für die gleichen Arbeiten einen geringeren Kostenaufwand nach, so ist dieser maßgebend, es sei denn, dass dieser Handwerker die Ausführung der Arbeiten ablehnt.
- Für die Berechnung der im Einzelfall geschuldeten Abgeltungsquote gilt danach Folgendes (Berechnungsbeispiel):
  - Hat das Mietverhältnis vier Jahre gedauert oder sind seit der letzten Renovierung vier Jahre verstrichen, so beträgt die Quote – vorbehaltlich der Ermäßigung nach Ziff. 1 Buchstabe b –
    - $4/5 = 80\%$  der in einem 5-Jahres-Turnus zu renovierenden Räume (§ 15 Ziff. 3 Buchstabe a)
    - $4/8 = 50\%$  der in einem 8-Jahres-Turnus zu renovierenden Räume (§ 15 Ziff. 3 Buchstabe b)
    - $4/10 = 40\%$  der in einem 10-Jahres-Turnus zu renovierenden Räume (§ 15 Ziff. 3 Buchstabe c)
  - Ist nach dem Erhaltungszustand der Räume davon auszugehen, dass eine Renovierung erst zwei Jahre später als nach dem Fristenplan erforderlich wäre, so ermäßigt sich die Quote entsprechend, und zwar (jeweils abgerundet)
    - für die in § 15 Ziff. 3 Buchstabe a genannten Räume auf  $4/7 = 57\%$
    - für die in § 15 Ziff. 3 Buchstabe b genannten Räume auf  $4/10 = 40\%$
    - für die in § 15 Ziff. 3 Buchstabe c genannten Räume auf  $4/12 = 33\%$
- Der Mieter ist zur Zahlung der Abgeltungsquote nicht verpflichtet, wenn er die Wohnung vor der Rückgabe an den Vermieter fachgerecht renoviert hat.

## § 17 Zentralheizung

- Der Vermieter hat die Zentralheizungsanlage vom 01.10. bis 30.04. und außerhalb dieser Zeit dann in Betrieb zu halten, wenn es die Witterung erfordert und die Mehrzahl der Mieter es verlangt. Während der genannten Heizperiode soll die Temperatur zwischen 6 und 23 Uhr mindestens  $20^{\circ}\text{C}$  betragen. Die Grundsätze der Energieeinsparung sind von den Parteien zu beachten. Die Verpflichtung nach Abs. 1 Satz 1 und 2 entfällt bei höherer Gewalt und sonstiger Unmöglichkeit der Leistung, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Der Mieter hat Störungen unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter ist verpflichtet, Störungen unverzüglich zu beseitigen.
- Der Mieter ist zur Benutzung der Heizungsanlage verpflichtet. Nichtbenutzung befreit nicht von der Bezahlung der Heizkostenabrechnung. Die Lüftung der Räume darf nicht zur Auskühlung führen (Dauerkipstellung der Fenster).
- Der Vermieter ist berechtigt, die bei Abschluss des Mietvertrages bestehende Wärmeversorgung auf eine andere Art (z. B. Wärmecontracting) umzustellen.

## § 18 Nutzerwechsel, Kostenverteilung

Endet der Mietvertrag aufgrund Kündigung durch den Mieter oder aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, so hat dieser die Kosten einer etwaigen Zwischenablesung zu tragen. Dies gilt nicht, wenn der Mieter den Mietvertrag wirksam außerordentlich fristlos gekündigt hat. Der Vermieter ist zur Zwischenablesung der Wärmemessgeräte nicht verpflichtet und kann die Heizkosten nach Ablauf des Abrechnungszeitraums zwischen dem Mieter und dem nachfolgenden Nutzer der Räume nach statistischen Gesichtspunkten (z. B. der sog. Gradtageszahlentabelle) verteilen. Gleiches gilt für die Warmwasserversorgung.



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

1. Anschläge jeglicher Art, Schilder, Plakate usw. – soweit sie der Öffentlichkeit zugänglich sind – dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters und nur für eigene Zwecke des Mieters angebracht werden. Dies gilt vor Allem auch für die Außenwände und die Fenstergestaltung sowie für die Anbringung von Schau- und Blumenkästen, Warenautomaten usw..
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den Anlagen nach Ziff. 1 entstehen. Bei Vertragsende hat er die Entfernung vorzunehmen und den ursprünglichen Zustand herzustellen. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter nach Ziff. 1 eingewilligt hat.
3. Blumenkästen dürfen nur an der Innenseite von Balkonen angebracht werden. Die Aufstellung auf Außenfensterbänken ist nicht zulässig.

## **§ 20 Außenantennen, Gemeinschaftsantennen, Kabelanschluss**

1. Die Anbringung von Antennen außerhalb der Wohnung bedarf der Zustimmung des Vermieters, der den Anbringungsort bestimmt. Die Zustimmung kann auch von einer angemessenen Sicherheitsleistung durch den Mieter abhängig gemacht werden. Die Antennen sind fachgerecht zu installieren und bei Auszug fachgerecht zu entfernen. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter eingewilligt hat.
2. Eine vorhandene Gemeinschaftsantenne oder einen vorhandenen Kabelanschluss hat der Mieter zu benutzen. Das Gleiche gilt bei nachträglicher Errichtung. Bei Duldungspflicht hat er eigene Antennen zu entfernen.
3. Wenn gemeinschaftliche Einrichtungen nach Ziff. 2 zur Nutzung bereit stehen, hat der Mieter anteilige Betriebskosten zu zahlen.

## **§ 21 Gelände-/Gartenpflege**

1. Sämtliche Flächen werden vom Vermieter oder durch von ihm beauftragte Dritte gepflegt.

## **§ 22 Vertrags- und Gesetzesänderungen**

1. Vorübergehende unentgeltliche Gestattungen durch den Vermieter sind jederzeit frei widerruflich.
2. Sollte irgendeine Bestimmung des Vertrages unwirksam oder nichtig sein, so berührt dies die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht.
3. Sollten gesetzlich Bestimmungen geändert werden, so gelten die neuen Bestimmungen – soweit unabdingbar – anstelle anders lautender Vertragsbestimmungen. Im Übrigen gelten die Vertragsbestimmungen fort.

## **§ 23 Haus- und Gehwegreinigung, Winterdienst, Abfallbeseitigung Ersatzvornahme bei Nichterfüllung**

1. Vom Vermieter oder durch dessen Beauftragte wird durchgeführt: Reinigung Treppenbelag/Treppenhaus und der gemeinsam genutzten Flure, Gehwege, Abfallbehälter, der Vorflächen zwischen Bürgersteig und Haustür sowie der Hauseinfahrt, Winterdienst der Gehwege (nicht Pkw-Stellplätze).
2. Der Mieter hat alle von ihm verursachten Verschmutzungen im Anwesen, auf dem Gehweg und auf der Straße unverzüglich zu beseitigen.

## § 24 Hausordnung

Zur Erzielung einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft und der Übung gegenseitiger Rücksichtnahme ist es geboten, folgende Bestimmungen einzuhalten:

1. Dachflächenfenster sind stets einzuhaken und nachts sowie bei stürmischem Wetter von dem Mieter zu schließen, der sie geöffnet hat.
2. Abfälle sind in die dafür vorgesehenen Abfallbehälter zu bringen. Abfälle sind entsprechend den Vorschriften zu trennen.
3. Aus Fenstern, von Balkonen und im Treppenhaus darf nichts ausgeschüttelt, ausgegossen und herausgeworfen werden.
4. Jedes störende Geräusch, vor allem Türen werfen und Lärmen auf den Treppen, Erschütterungen hervorrufende Tätigkeiten und andere Tätigkeiten, die die Mitbewohner belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen, sind zu vermeiden. Von 13.00 - 15.00 und 22.00 - 7.00 Uhr darf niemand durch Gesang, Musik oder sonstige geräuschvolle Betätigung die Ruhe der Mitbewohner stören. Töne, Geräusche usw. verursachende Geräte und Instrumente dürfen nur in Zimmerlautstärke betrieben werden. Kinder sind ausreichend zu beaufsichtigen. Musizieren ist nur in der Zeit von 10.00 - 12.00 oder von 15.00 - 17.00 Uhr an den Werktagen für die Dauer von maximal zwei Stunden täglich gestattet.
5. Es ist untersagt:
  - a) in den zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räumen oder Flächen Gegenstände aller Art abzustellen
  - b) Lärm verursachende, handwerkliche Arbeiten von 19.00 - 7.00 Uhr auszuführen und
  - c) in den zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räumen, insbesondere im Treppenhaus, zu rauchen.
6. Fahrräder sind außerhalb des Gebäudes abzustellen.
7. Balkone sind täglich von Schnee zu befreien. Abflussrohre/-rinnen der Balkone sind von Eis freizuhalten.
8. Vor dem Einschlagen von Haken und Nägeln bzw. Bohren von Löchern hat sich der Mieter beim Vermieter wegen der Lage von Rohren bzw. Leitungen unter Putz zu informieren. Durch Nichtbeachtung dieses Hinweises entstehende Schäden sind vom Mieter zu ersetzen.
9. Ohne Berechtigung auf dem Grundstück abgestellte Fahrzeuge darf der Vermieter nach ergebnisloser Abmahnung mit Fristsetzung auf Kosten des Mieters abschleppen lassen.  
Der Vermieter darf die Hausordnung zum Zwecke ordnungsgemäßer Verwaltung nach billigem Ermessen durch schriftliche Erklärung ändern und ergänzen.

## § 25 Verhinderung des Mieters

Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass alle ihm durch Mietvertrag, Hausordnung oder durch sonstige Bestimmungen auferlegten Pflichten auch während seiner Verhinderung erfüllt werden. **Abwesenheit, Alter, Krankheit, Urlaub usw. entbinden Mieter von der Erfüllung seiner Verpflichtungen nicht.**

## § 26 Rückgabe der Mietsache

1. Unbeschadet weiterer Verpflichtungen sind die Mieträume bei Vertragsende dem Vermieter einschl. Fenster und Böden sorgfältig gereinigt und mit allen Schlüsseln zu übergeben. Der Mieter hat Schäden, deren Entstehung er zu vertreten hat, bis Vertragsende zu beseitigen.
2. Bis zur Rückgabe der Mietsache, in jedem Fall bis Vertragsende, besteht insbesondere die Beheizungs- und Hausordnungspflicht des Mieters.

## § 26 Sonstige Bestimmungen

Wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages sind die im Vertrag angegeben Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung sowie etwaige schriftliche Zusätze. Soweit ein von den Parteien unterschriebenes Protokoll über den Zustand der Mietsache bei Vertragsbeginn vorliegt, ist dieses ebenfalls wesentlicher Vertragsbestandteil.

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift Vermieter

Unterschrift Mieter

# Betriebskostenverordnung

## § 1 Betriebskosten

- (1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen 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.
- (2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:
  1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
  2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

## § 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 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 einschl. 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 einschl. der Aufbereitungsstoffe;
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 einschl. 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 einschl. 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 einschl. 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 Wärmelieferung 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 Wasserversorgungsanlage,**

hierzu gehören die Kosten der Warmwasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nr. 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 Nr. 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 Nr. 4, Buchstabe 1 und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

**oder**

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

**oder**

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

**7. die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzugs,**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschl. 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 einschl. 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 benutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges;

**10. die Kosten der Gartenpflege,**

hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschl. der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschl. 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 Nr. 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, 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 Nr. 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

**15. die Kosten**

**a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antenne,**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschl. der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen;

**oder**

**b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage,**

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;

**16. sonstige Betriebskosten,**

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

# Datenschutzklausel

Mietverhältnis:

und

und

vermietete Wohnung:

## 1. Hinweise für den Mieter (gem. § 4 Abs. 2 S 1 BDSG)

Satzungsgemäße Aufgabe eines Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes ist die umfassende Beratung seiner Vereinsmitglieder, insbesondere auch in Mietpreisangelegenheiten.

Zum Schutze der Mieter vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen müssen bei Mieterhöhungen vom Vermieter die ortsüblichen Entgelte, die für vergleichbaren Wohnraum in der Gemeinde gezahlt werden, nachgewiesen werden. Der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes berät seine Mitglieder insoweit und unterhält zu diesem Zweck eine Mietobjektesammlung. In dieser werden die nachfolgenden Daten (ohne Namensnennung) gespeichert und im gesetzlich zulässigen Rahmen erforderlichenfalls an Vereinsmitglieder weitergegeben:

- Straße, PLZ/Ort, Ortsteil, Geschoss, Baujahr
- Zimmerzahl, Wohnfläche, Netto-Miete, Netto-Miete pro qm, Ausstattung

## 2. Einwilligung

Ich/wir (Mieter) haben diesen Hinweis zur Kenntnis genommen und willigen gegenüber dem jeweils zuständigen Haus & Grund Verein des Vermieters – jederzeit widerruflich – in die Speicherung und Weitergabe der zu Ziffer 1 genannten Daten aus dem Mietverhältnis einschl. eventueller späterer Änderungen ein.

Der Vermieter ist berechtigt, die vorstehende Erklärung an den oben genannten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes weiterzuleiten.

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift Mieter 1

Unterschrift Mieter 2

# Lastschrift

Zahlungsempfänger:	Name Vermieter [Redacted]
Mieter 1:	Name Mieter 1 [Redacted]
Mieter 2:	Name Mieter 2 [Redacted]
vermietete Wohnung:	Straße [Redacted]
	Ort [Redacted]

## Ermächtigung zum Einzug von Forderungen durch Lastschriften:

Hierdurch ermächtige(n) ich(wir) Sie widerruflich, die von mir(uns) zu entrichtenden Zahlungen wegen

- Miete/Nebenkosten/Heizung/Mieteranteile Kleinreparaturen
- inkl. Verrechnung der Abrechnungsdifferenz aus Heizung/Betriebskosten

die sich aus dem Mietverhältnis mit Ihnen ergeben, bei Fälligkeit zu Lasten meines/unseres

Kontos IBAN:	BIC:
[Redacted]	[Redacted]

Bank:

[Redacted]

durch Lastschrift einzuziehen.

Wenn mein(unser) Konto die erforderliche Deckung nicht aufweist, besteht seitens des kontoführenden Kreditinstitutes keine Verpflichtung zur Einlösung. Teileinlösungen werden im Lastschriftverfahren nicht vorgenommen. Bei Rücklastschriften hat der Mieter die Kosten zu tragen.

Ort, Datum

[Redacted]

Ort, Datum

[Redacted]

Unterschrift Mieter 1

[Redacted]

Unterschrift Mieter 2

[Redacted]