

# Mietvertrag über Einfamilienhaus

Exemplar für den  
**Vermieter**

**Bitte beachten Sie:** Dieser Vertrag im Original und Zweitschrift besteht aus einem zu ergänzenden und einem feststehenden Text. Soweit die Bestimmungen zu ergänzen sind (Seite 1 bis 4 und 10), sind diese sorgfältig auszufüllen. Auf Seite 10 unterschreibt zunächst der Mieter, anschließend der Vermieter.

Danach werden Originale und Durchschriften sowie die Seiten des feststehenden Textes nach den fortlaufenden Seitenzahlen geordnet und in das jeweilige Umblatt gelegt. Das Original erhält der Vermieter, die Durchschrift der Mieter.



Jetzt  
online  
wechseln:  
[enercity.de/  
serviceportal](https://enercity.de/serviceportal)

„Mein neuer passt  
richtig gut zu mir!“

**Wechseln auch Sie sich glücklich:**

Suchen Sie sich den Strom- und  
Gastarif aus, der optimal auf Ihren  
individuellen Energieverbrauch  
abgestimmt ist.

Alle Infos auf [enercity.de](https://enercity.de) –  
Beratung im KundenCenter  
und unter +49.800.36 37 24 89

**enercity**  
positive energie

# Mietvertrag über Einfamilienhaus

Exemplar für den  
**Mieter**

**Bitte beachten Sie:** Dieser Vertrag im Original und Zweitschrift besteht aus einem zu ergänzenden und einem feststehenden Text. Soweit die Bestimmungen zu ergänzen sind (Seite 1 bis 4 und 10), sind diese sorgfältig auszufüllen. Auf Seite 10 unterschreibt zunächst der Mieter, anschließend der Vermieter.

Danach werden Originale und Durchschriften sowie die Seiten des feststehenden Textes nach den fortlaufenden Seitenzahlen geordnet und in das jeweilige Umblatt gelegt. Das Original erhält der Vermieter, die Durchschrift der Mieter.

# Datenschutzinformation

(bitte vor der Datenerhebung, insbesondere vor dem Ausfüllen des Mietvertrages,  
ausfüllen und unterschreiben lassen!)

## Informationspflicht bei der Datenerhebung gemäß Artikel 13, 14 DSGVO

### Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen (Vermieter):

---

### und – wenn vorhanden – des Vertreters/Verwalters:

---

### und – wenn vorhanden – des Datenschutzbeauftragten:

---

### Zweck der Datenverarbeitung, Rechtsgrundlage bzw. berechtigtes Interesse

Anbahnung und – im Fall des Abschlusses – Durchführung des Mietvertrages über:

---

### Dauer der Speicherung

Die Daten von Mietinteressenten werden für längstens 6 Monate gespeichert.

Die Mieterdaten bleiben für den Vollzug des Mietvertrages gespeichert, bis das Mietverhältnis beendet ist und sämtliche etwaigen zivilrechtlichen Ansprüche verjährt sind. Im Übrigen erfolgt die Löschung der Daten nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationsfristen (gemäß HGB, AO oder StGB).

### Empfänger der Daten bei Vertragsanbahnung:

Vermieter, Verwalter und/oder Makler

---

### Empfänger der Daten bei Durchführung des Mietvertrages:

ggf. Verwalter, Makler, Rechtsanwälte, Kaufinteressenten, Behörden

nur Kontaktdaten: Handwerksunternehmen, Sachverständige, Dienstleister, Versorgungsunternehmen

Kontakt- und Abrechnungsdaten: Abrechnungsdienstleister, Kaufinteressenten, Rechtsanwälte

nur Abrechnungsdaten: andere Mieter auf berechtigtes Verlangen

### Hinweis auf Auskunftsrecht, Beschwerderecht, Widerspruchsrecht, Recht auf Löschung

Der Interessent/Mieter kann jederzeit Auskunft darüber verlangen, welche Daten über ihn gespeichert sind. Sofern die gespeicherten Daten unrichtig sind, kann der Interessent/Mieter Berichtigung und Löschung der unrichtigen Daten verlangen.

Interessent/Mieter kann sich über die Erhebung seiner Daten und deren Speicherung bei der Aufsichtsbehörde beschweren.

Erfolgt die Speicherung von Daten aufgrund einer Einwilligung, kann diese jederzeit widerrufen werden.

Die oben stehenden Angaben nach Art. 13, 14 DSGVO habe(n) ich (wir) erhalten.

---

Ort, Datum

Unterschrift (Interessent/Mieter)

## Auskunftsformular gemäß § 556g Abs. 1a BGB (Mietpreisbremse)

Auskunft gem. § 556g Abs. 1a BGB über die Wohnung (Anschrift, Lage):

---

- im Fall des § 556e Abs. 1 BGB: die Vormiete betrug ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses \_\_\_\_\_ €, <sup>1)</sup>
- im Fall des § 556e Abs. 2 BGB: in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses sind Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden,
- im Fall des § 556f Satz 1 BGB: die Wohnung ist erstmals nach dem 1. Oktober 2014 genutzt und vermietet worden,
- im Fall des § 556f Satz 2 BGB: es handelt sich um die erste Vermietung nach *umfassender* Modernisierung.

---

Datum und Unterschrift des/der Mietinteressenten, womit der Erhalt der Erklärung vor Vertragsabschluss bestätigt wird.

### Hinweis:

<sup>1)</sup> Bei Index-, Staffelmiet-, oder Modernisierungsmieterhöhung gilt die zuletzt gültige Miete als Vormiete, auch wenn diese Erhöhung im Laufe des Jahres vor Beendigung des Vormietverhältnisses erfolgt ist.

# Mietvertrag über Einfamilienhaus

Zwischen

.....  
(Vor- und Zuname)

in

.....  
(PLZ, Ort, Straße, Hausnummer)

.....  
(Tel./E-Mail)

als Vermieter <sup>1)</sup>

und 1.

.....  
(Vor- und Zuname)

geb. am

.....  
Beruf)

.....  
(zurzeit wohnhaft in)

.....  
(Tel./E-Mail)

sowie 2.

.....  
(Vor- und Zuname)

geb. am

.....  
Beruf)

.....  
(zurzeit wohnhaft in)

.....  
(Tel./E-Mail)

als Mieter <sup>1)</sup>

wird folgender Mietvertrag vereinbart:

## § 1 Mietgegenstand

1. Der Vermieter vermietet dem Mieter das Haus

bestehend aus:

.....  
..... Zimmer, ..... Küche, ..... Diele, ..... Bad, ..... WC, ..... Mansarde, Balkon/Loggia sowie  
..... Keller, ..... Bodenraum,

<sup>2)</sup>

a) zur Benutzung als Wohnung

<sup>2)</sup>

b) zur Benutzung für gewerbliche oder freiberufliche Zwecke in folgendem Umfang (z.B. Art der gewerblichen Tätigkeit, anteilige Fläche, Anzahl der Zimmer, Publikumsverkehr etc.)

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. .... qm. Berechnungsgrundlage sind §§ 1 ff. WoFIV. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen werden zur Hälfte angerechnet. Die Flächenangabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume.

Zusätzlich werden mitvermietet  Garten  ca. .... qm Garten (ggfs. Skizze) sowie <sup>3)</sup>

2. Mitvermietet werden folgende Einrichtungen: (z. B. Einbauküche u. ä.) <sup>3)</sup>

3. Dem Mieter werden für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:

..... Hauseingang-, ..... Nebeneingang-, ..... Zimmer-, ..... Boden-, ..... Keller-,  
..... Briefkastenschlüssel.

siehe Übergabeprotokoll

Die Schlüssel für Haus- und Nebeneingangstüren gehören zu einer

<sup>4)</sup>

Zentralschließanlage

<sup>4)</sup>

Einzelschließanlage

1) Unter Mieter und Vermieter werden im folgenden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen.

2) Zutreffendes ankreuzen. Wenn nichts ankreuzt wurde, gelten die Räume ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet.

3) Für Garagen Sonderformular verwenden.

4) Zutreffendes ankreuzen.

## § 2 Mietzeit

1. Der Mietvertrag beginnt am \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_  
Der Mieter versichert, seiner gesetzlichen Meldepflicht nachzukommen.

1) 2. Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit.

1,2) 3. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Eine **ordentliche** Kündigung ist aufgrund gegenseitigen Verzichtes erstmalig mit Wirkung zum Ablauf des \_\_\_\_ Monats zulässig.

1) 4. Zeitmietvertrag **ohne** Fortsetzungsmöglichkeit gemäß § 575 BGB:

Der Mietvertrag läuft auf bestimmte Dauer von \_\_\_\_ Jahren und endet am \_\_\_\_.  
**(Bitte zwingend einen der nachfolgend benannten Gründe ergänzend ausfüllen.)**

Der Mieter hat bei Vertragsabschluss davon Kenntnis genommen, dass der Mietvertrag über diesen Zeitpunkt hinaus nicht fortgesetzt werden kann, weil der Vermieter

- die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will, nämlich für Herrn/Frau/Familie:
- in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instandsetzen will, dass die Maßnahme durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert wird, nämlich <sup>3)</sup>
- die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will:

Der Mieter kann vom Vermieter frühestens 4 Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Erfolgt die Mitteilung später, kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen.

5. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, wird unter Ausschluss von § 545 BGB das Mietverhältnis nicht verlängert. Eine Fortsetzung oder eine Erneuerung des Mietvertrages muss ausdrücklich vereinbart werden.

## § 3 Kündigung

### 1.1. Ordentliche Kündigung

Ist das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen, beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist für Wohnraum 3 Monate. Sie verlängert sich für den Vermieter um jeweils 3 Monate nach 5 und 8 Jahren Wohndauer. Die Kündigung durch den Vermieter bedarf eines berechtigten Interesses.

1.2. Die Kündigung muss schriftlich spätestens bis zum 3. Werktag des 1. Monats der Kündigungsfrist erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang bei dem Empfänger an.

### 2. Fristlose Kündigung:

Jede Vertragspartei ist zur fristlosen Kündigung nach Maßgabe von § 543 BGB berechtigt.

3. Wird Wohnraum zusammen mit nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen (Mischmietverhältnis) vermietet, gelten die Kündigungsvorschriften für Wohnraum, wenn die anteilige Miete für Wohnraum mehr als 50% der Gesamtmiete ausmacht, andernfalls gelten die allgemeinen Kündigungsvorschriften für Geschäftsräume.

1) Zutreffendes bitte ankreuzen, falls nichts angekreuzt ist, gilt Ziffer 2.

2) Maximal 48 Monate eintragen; zu berechnen ab dem Beginn des Monats des Vertragsabschlusses, nicht dem in § 2 Nr. 1 vereinbarten Vertragsbeginn.

3) ggf. detaillierte Angaben über Art + Umfang der Maßnahme machen.

**§ 4 Miete, Betriebskosten und weitere Nebenkosten**

1. Die Miete beträgt monatlich \_\_\_\_\_ EUR   
 (in Worten \_\_\_\_\_ EUR)  
 davon: für die Wohnräume \_\_\_\_\_ EUR  
 für die gewerblich/freiberuflich genutzten Räume \_\_\_\_\_ EUR  
 für den KFZ-Stellplatz/Garage 1) \_\_\_\_\_ EUR

2. Neben der Miete gemäß Ziff. 1 werden sämtliche Betriebskosten  
 i. S. der Betriebskostenverordnung sowie nachstehend aufgeführte Betriebskosten umgelegt.

3. Die Pflicht zur Wartung der Rauchmelder übernimmt

Mieter  Vermieter

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter eine nachträgliche Nutzungsänderung einzelner Räume mitzuteilen, wenn dadurch Schlafräume verlegt werden oder hinzukommen.

Hat der Vermieter die Pflicht zur Wartung der Rauchmelder übernommen, ist ihm die Notwendigkeit eines Batterie-wechsels mitzuteilen.

**Art der Zahlung**

Abweichend von Ziff. 2 werden vom Mieter folgende Betriebskostenpositionen direkt an das Versorgungsunternehmen bzw. Lieferanten gezahlt:

- 2) Vorauszahlung (jährl. Abrechnung)
- 2) Pauschale z.Z. des Vertragsabschlusses (keine jährl. Abrechnung)

2.1 Wasserversorgung 2.2.1 Warmwasserkosten <sup>3)</sup> 2.2.2 Wartung des Warmwasserbereiters <sup>3)</sup> 2.2.3 Untersuchung gem. Trinkwasserverordnung 2.3 Kosten des Personen- oder Lastenaufzugs 2.4.1 Entwässerung 2.4.2 Niederschlagswasser 2.5 Beleuchtung 2.6 Grundsteuer, Siel und Deichabgaben 2.7.1 Kosten der Zentralheizung <sup>3)</sup> 2.7.2 Wartung der Etagenheizung <sup>3)</sup>	2.8 Straßenreinigung 2.9 Fußwegreinigung 2.10 Müllabfuhr 2.11 Gebäudereinigung Ungezieferbekämpfung 2.12 Gartenpflege 2.13 Schornsteinreinigung 2.14 Sach- und Haftpflichtversicherung 2.15 Hauswart 2.16 Gemeinschaftsantenne/ Anschluss an Breitbandnetz 2.17 Wäschepflege 2.18 Abgasmessung	2.19 sonstige Betriebskosten Dachrinnenreinigung, Graffiti-beseitigung, Miete/Überprüfung/Wartung von Feuerlöschern, Blitzschutzanlagen, Rückstausicherung, Elektroanlagen, Gasgeräte, Gasleitungen, Rauchmeldern <sup>4)</sup> Lüftungsanlagen, nicht unter §27 fallende Feuerstätten _____ _____ _____ _____
---	--	---

Summe der monatlichen Vorauszahlung/Pauschale zzt. des Vertragsabschlusses   
 monatliche Heizkostenvorauszahlung

Summe der monatlichen Zahlungen (Nr. 1 + Nr.2) \_\_\_\_\_ EUR

3. Die Zahlung des Gesamtbetrages erfolgt an: \_\_\_\_\_  
 Bank: \_\_\_\_\_  
 IBAN: \_\_\_\_\_ BIC: \_\_\_\_\_

4. Die vom Mieter zu leistende Mietkaution gemäß § 7 beträgt \_\_\_\_\_ EUR.<sup>5)</sup>

1) Nur ausfüllen, wenn kein Extraformular verwandt wird.  
 2) Zutreffendes ankreuzen, falls nichts angekreuzt wurde, gilt eine Vorauszahlung als vereinbart.  
 3) siehe § 27  
 4) Wartungskosten für Rauchmelder entfallen, wenn dem Mieter die Wartung durch Gesetz auferlegt ist und nicht vom Vermieter durchgeführt wird.  
 5) max.drei Nettomieten



## § 5 Änderung der Miete und der Betriebskosten

1.1 Bei befristeten Mietverträgen über Wohnraum ist die Miete nicht festgeschrieben; vielmehr ist der Vermieter berechtigt, Mieterhöhungen nach §§ 558 bis 559 b BGB sowie sonstigen gesetzlichen oder vertraglichen Regelungen vorzunehmen.

1) 1.2 **Staffelmiete gemäß § 557 a BGB:** Für den nachfolgend bezeichneten Zeitraum wird folgende Staffelmiete vereinbart, jeweils jedoch nicht vor Ablauf von 12 Monaten:

1. Von EUR	um EUR	auf EUR	ab
2. Von EUR	um EUR	auf EUR	ab
3. Von EUR	um EUR	auf EUR	ab
4. Von EUR	um EUR	auf EUR	ab
5. Von EUR	um EUR	auf EUR	ab
6. Von EUR	um EUR	auf EUR	ab
7. Von EUR	um EUR	auf EUR	ab
8. Von EUR	um EUR	auf EUR	ab
9. Von EUR	um EUR	auf EUR	ab

Eine Erhöhung der Miete nach den §§ 558 bis 559 b BGB ist während der Laufzeit der Staffelmiete ausgeschlossen. Im Geltungsbereich einer „Mietpreisbremse“ sind deren Obergrenzen für jede einzelne Staffel zu beachten.

1) 1.3 **Wertsicherungsklausel gemäß § 557 b BGB:** Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der jeweils aktuellen amtlichen Basis gegenüber dem Stand des Vertragsabschlusses oder einer Neuregelung nach oben oder nach unten, so sind die Vertragspartner berechtigt, eine entsprechende prozentuale Erhöhung oder Ermäßigung der Miete durch schriftliche Erklärung gegenüber dem jeweils anderen Vertragspartner geltend zu machen. Die Miete muss, von Erhöhungen nach §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils mindestens 1 Jahr unverändert bleiben. Der Mieter schuldet die geänderte Miete von dem Beginn des übernächsten Monats an, der auf den Zugang der Erklärung folgt. Während der Geltungsdauer einer Indexierung sind daneben nur Erhöhungen wegen baulicher Maßnahmen zulässig, die der Vermieter aufgrund von ihm nicht zu vertretender Umstände durchgeführt hat. 2)

2. Bei **öffentlich gefördertem Wohnungsbau** gelten gesetzlich zugelassene oder behördlich allgemein oder im Einzelfall bewilligte Mieterhöhungen als von dem Tage an vereinbart, von dem an sie nach den entsprechenden preisrechtlichen Vorschriften zulässig sind. Die Differenz zwischen der vereinbarten und der erhöhten Miete ist nachzuzahlen.

3.1 **Über die Vorauszahlung der unter § 4 Ziff. 2 genannten Betriebskosten ist jährlich innerhalb von 12 Monaten nach Ende der Abrechnungsperiode abzurechnen. Der sich aus der Abrechnung ergebende Saldo ist bis zum Ablauf des 21. Tages seit Zugang der Abrechnung zu zahlen, soweit nicht eine andere Zahlungsfrist gesetzt wurde. Der Vermieter ist berechtigt, auch über kürzere Zeiträume als 1 Jahr abzurechnen, wenn besondere Umstände vorliegen wie z. B. Vermieterwechsel, Wechsel oder Umstellung des Abrechnungszeitraums von Versorgern usw.** Die Abrechnung über die Heizkosten ist Bestandteil der Betriebskostenabrechnung. Auch durch die separate Ausweisung eines Vorauszahlungsbetrages für die Heizkosten wird für diese kein zweiter Abrechnungskreis eröffnet. Verändern sich die Betriebskosten, sind die Vorauszahlungen für den kommenden Abrechnungszeitraum entsprechend neu festzusetzen.

Der Vermieter ist berechtigt, den gesetzlichen Verteilungsschlüssel bei Vorliegen eines sachlichen Grundes nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung der §§ 315, 316, 556 a BGB abzuändern, sofern hierdurch nicht eine verbrauchsabhängige Abrechnung erschwert oder verhindert wird. Die Mitteilung der Änderung des Verteilerschlüssels erfolgt gegenüber dem Mieter durch Erklärung in Textform unter Benennung des sachlichen Grundes vor Beginn der Abrechnungsperiode auf die der neue Verteilerschlüssel erstmals Anwendung finden soll. § 6 Abs. 4 HeizKVO bleibt unberührt. Der Vermieter kann gem. § 556 Abs. 3, S. 3 BGB Betriebskosten für bereits abgerechnete Zeiträume bei nachträglicher Änderung oder Erhebung nachfordern, auch wenn der Mieter bereits auf die Abrechnung gezahlt hat.

Der Vermieter kann durch Erklärung in Textform bestimmen, dass Wasser, Abwasser und Müll unmittelbar zwischen dem Mieter und dem Leistungserbringer abgerechnet werden. Die Erklärung kann nur für künftige Abrechnungszeiträume abgegeben werden und ist nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig. Die Vorauszahlung ist entsprechend herabzusetzen.

3.2 Haben die Parteien anstelle einer Vorauszahlung eine Betriebskostenpauschale vereinbart, ist der Vermieter berechtigt, Veränderungen von Betriebskosten gemäß § 560 BGB umzulegen.

3.3 Bei einer nach Vertragsabschluss eintretenden Erhöhung oder Neueinführung der unter § 4 Ziff. 2 aufgeführten Betriebskosten ist der Vermieter berechtigt, diese nach Maßgabe § 560 BGB anteilig auf den Mieter umzulegen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird. Bei Vereinbarung einer Betriebskostenvorauszahlung ist der Vermieter auch im laufenden Abrechnungszeitraum bei Vorliegen sachlich gerechtfertigter Gründe und deren schriftlicher Erläuterung zur anteiligen Erhöhung der monatlichen Vorauszahlungsbeträge für die Zukunft berechtigt.

## § 6 Zahlung der Miete und Betriebskosten

3) 1. Herr/Frau ..... ermächtigt den Vermieter, die Miete und die Betriebskosten monatlich im Voraus ab 1. Werktag einzuziehen zu Lasten des Kontos Nr.

bei

IBAN

BIC

**Die Anforderungen für das SEPA-Lastschriftmandat gemäß den jew. aktuellen bankenrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten und einzuhalten.**

3) 2. Die Miete und die Betriebskosten sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats, an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle kostenfrei zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Eingang beim Vermieter an, bei unbarer Zahlung auf den Eingang auf dem vom Vermieter bestimmten Bankkonto. Gutschriftverzögerungen hat der Mieter nicht zu vertreten, wenn sie auf einem Fehlverhalten Dritter, namentlich der Zahlungsdienstleister beruhen.

3. Ist das Konto nicht gedeckt oder kommt der Mieter mit seiner Zahlung in Verzug, ist der Vermieter berechtigt, dem Mieter die ihm dadurch entstandenen Kosten und Verzugszinsen in Rechnung zu stellen.

4. Wenn dem Mieter bei Vertragsbeginn oder später von staatlicher Seite Geldleistungen nach dem SGB II bewilligt werden, ist der Mieter verpflichtet, die leistende Stelle anzuweisen, die ihm sozialleistungsrechtlich gewährte Hilfen zum Lebensunterhalt in Gestalt von Unterkunftsbefehlfen, Heiz- und Betriebskosten sowie der Leistung der Kautions direkt an den Vermieter zu bezahlen.

1) Zutreffendes bitte ankreuzen; ist nichts angekreuzt, gilt § 558 ff BGB

2) Sollte an die Stelle des genannten Index ein neuer, allgemeiner amtlicher Index treten, gelten die Bestimmungen entsprechend.

3) Zutreffendes bitte ankreuzen; ist nichts angekreuzt, gilt Ziffer 2.

## § 7 Mietkaution

Der Mieter hat die nach § 4 Ziff. 4 dieses Vertrages vereinbarte Mietkaution an den Vermieter nach Maßgabe von § 551 BGB zu bezahlen. Der Vermieter hat sie von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen, sofern die Parteien keine andere Anlageform vereinbaren. Die Kosten der Verwahrung trägt der Mieter.

Der Vermieter ist berechtigt, gegen den Rückzahlungsanspruch mit ihm zustehenden Ansprüchen aus dem Mietverhältnis aufzurechnen oder das Geld ganz oder teilweise wegen noch abzurechnender Betriebskosten zurückzubehalten. Der Mieter ist nicht berechtigt, gegen Mietansprüche des Vermieters während des laufenden Mietverhältnisses die Aufrechnung zu erklären.

## § 8 Haus- und Wohnungsschlüssel

Die Beschaffung weiterer Haus- und Wohnungsschlüssel sowie anderer Schlüssel, die dem Mieter ausgehändigt worden sind, bedarf der Erlaubnis des Vermieters. Die Erlaubnis kann vom Vermieter aus sachlichen Gründen verweigert werden. Bei schuldhaftem Verlust ausgehändigter oder selbstbeschaffter Schlüssel ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters neue Schlösser mit der erforderlichen Zahl von Schlüsseln anbringen zu lassen, wenn die Mietsache aus objektiver Sicht gefährdet ist, und die Sicherheit des Hauses dies erfordert.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Ablauf einer Räumungsfrist hat der Mieter sämtliche ihm ausgehändigte und selbstbeschaffte Schlüssel dem Vermieter auszuhändigen.

## § 9 Benutzung der Wohnung und Gebrauchüberlassung an Dritte

1. Ohne vorherige Erlaubnis des Vermieters ist der Mieter nicht berechtigt, die gemieteten Räume zu anderen als Wohnzwecken zu benutzen.
2. Sind Geschäftsräume Bestandteile des Mietvertrages, ist der Mieter nur mit Erlaubnis des Vermieters berechtigt, den Geschäftsbetrieb ganz oder teilweise einzustellen oder den Geschäftszweig zu wechseln.
3. Eine Gebrauchsüberlassung der Mieträume oder Teilen davon an Dritte bedarf der ausdrücklichen Erlaubnis des Vermieters.

Der Mieter kann die Erteilung der Erlaubnis von dem Vermieter verlangen, wenn für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse entsteht, Teile der Mieträume einem Dritten zu überlassen. Liegt in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vor, würde der Wohnraum übermäßig belegt, oder kann die Gebrauchsüberlassung dem Vermieter aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden, so ist der Vermieter berechtigt, die Erlaubnis zu verweigern. Der Vermieter kann die Erteilung der Erlaubnis von einer angemessenen Erhöhung der Miete bzw. der Betriebskostenzahlungen abhängig machen, wenn ihm die Gebrauchsüberlassung ohne die Erhöhung nicht zuzumuten ist.

Für den Fall der Untervermietung tritt der Mieter dem Vermieter die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht bei Zahlungsverzug sofort nach Anforderung ab. Über diese Abtretung hat der Mieter dem Vermieter eine Urkunde zu erteilen.

4. Jeder Ein- oder Auszug von Personen, denen der Mieter die Mieträume untervermietet oder zum Gebrauch überlassen hat, das gilt auch für Lebenspartner, Kinder, Ehegatten, Eltern und Hauspersonal, ist dem Vermieter ohne schuldhaftes Zögern, d. h. unverzüglich, anzuzeigen.

## § 10 Elektrizität und andere Versorgungsleitungen

1. Treten Störungen oder Schäden an den Leitungsnetzen für Elektrizität, Gas und Wasser auf, hat der Mieter für die sofortige Außerbetriebnahme zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter oder dessen Beauftragten zu benachrichtigen.
2. Der Mieter hat die in seinem Verfügungsbereich liegenden wasserführenden Leitungen vor der Gefahr des Einfrierens zu schützen und für Schäden aufzukommen, die durch die Nichtbeachtung dieser Pflicht entstanden sind.
3. Der Mieter ist verpflichtet, die gemeindliche Satzung über Abfall- und Abwasserbeseitigung einzuhalten.

## § 11 Tierhaltung

Für jede Haltung und nicht nur kurzzeitige Aufnahme von Tieren, insbesondere von Hunden und Katzen, ausgenommen Kleintiere in angemessener Anzahl, bedarf es der vorherigen ausdrücklichen Erlaubnis des Vermieters. Diese kann versagt werden, wenn z.B. Beeinträchtigungen des Grundstücks und/oder dessen Bewohner zu befürchten sind. Besondere Bedürfnisse des Mieters sind ggf. zu berücksichtigen. Die bereits erteilte Erlaubnis kann bei Eintritt von Beeinträchtigungen entzogen werden und erlischt mit der Abschaffung oder dem Tod des Tieres.

## § 12 Außenantennen

1. Die Anbringung von Antennen außerhalb der Mieträume einschließlich Parabolantennen bedarf der vorherigen Erlaubnis des Vermieters. Der Vermieter ist berechtigt, die Erlaubnis von dem Abschluss eines Antennenvertrages abhängig zu machen. Er behält sich jedoch vor, die Erlaubnis aus wichtigem Grund zu widerrufen. Eigenmächtig angebrachte Antennen sind auf Verlangen des Vermieters vom Mieter auf eigene Kosten zu entfernen.
2. Für bauseits vorhandene Empfangsanlagen gilt § 27 Abschnitt III dieses Vertrages.

### **§ 13 Feuerstätten**

1. Der Mieter darf eigene Feuerstätten nur mit Erlaubnis des Vermieters in die Mieträume einbringen. Sie sind an die dafür vorgesehenen Schornsteinanschlussöffnungen der vom Bezirksschornsteinfeger zu benennenden Schornsteine anzuschließen.
2. Die im Zusammenhang mit dem Betrieb eigener Feuerstätten erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Unbedenklichkeitsbescheinigungen hat der Mieter auf eigene Kosten beizubringen. Ebenso hat der Mieter die mit der Einhaltung gesetzlicher oder behördlicher Vorschriften im Zusammenhang stehenden Kosten zu tragen.
3. Ohne Genehmigung aufgestellte Feuerstätten oder ungenehmigte Änderungen an Feuerungsanlagen, Schornsteinen usw. hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters auf eigene Kosten zu beseitigen.
4. Der Mieter darf Brennstoffe nur mit Erlaubnis des Vermieters, unter Einhaltung der gesetzlichen und behördlichen Vorschriften über die Lagerung von Brennstoffen, im Hause oder auf dem Grundstück lagern. Der Vermieter ist berechtigt, den Ort der Lagerung der Brennstoffe zu bestimmen.
5. Der Vermieter ist berechtigt, erteilte Erlaubnisse aus wichtigem Grund zu widerrufen.
6. Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch das Aufstellen, den Betrieb oder den Abbau der eigenen Feuerstätten entstehen.

### **§ 14 Schönheitsreparaturen**

1. Sind die Mieträume im Zeitpunkt der Überlassung an den Mieter neu renoviert oder vermitteln sie den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung, führt der Mieter die während des Mietverhältnisses erforderlichen Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten fachgerecht durch. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren und Streichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper sowie Heizrohre, Innenanstrich der Fenster und Außentüren sowie Anstrich der Innentüren. Bestehen Zweifel an der Anstrichfähigkeit, ist Rücksprache mit dem Vermieter zu halten.
2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Räume und/oder die gestrichenen Holzteile in einem weißen oder hellen neutralen Farbton oder in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war. Während der Mietzeit ist der Mieter in der dekorativen Gestaltung der Räume und gestrichenen Holzteile frei. Lackierte oder lasierte Flächen sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war.
3. Sind die Mieträume im Zeitpunkt der Überlassung an den Mieter nicht neu renoviert oder vermitteln sie nicht den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung, ist der Vermieter nicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet. Ausgenommen davon sind Schönheitsreparaturen wegen dekorativer Schäden, die nicht auf den Mietgebrauch zurückzuführen sind.

### **§ 15 Haftungsausschluss**

Die verschuldensunabhängige Garantiehaftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel nach § 536 a Abs. 1 1. Alt. BGB wird ausgeschlossen. Vom Haftungsausschluss ausgenommen sind Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit. Ein Schadensersatzanspruch des Mieters für anfängliche Mängel der Mietsache besteht nur dann, wenn der Vermieter deren Vorhandensein zu vertreten hat.

### **§ 16 Kleinreparaturen, Reinigen von Teppichböden**

1. Der Mieter trägt die Kosten der Kleinreparaturen innerhalb der Mieträume, soweit sie einen Betrag von 100,00 EUR zzgl. ges. MwSt. im Einzelfall nicht übersteigen. Kleinreparaturen sind Maßnahmen zur Behebung von Schäden an mitvermieteten Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden innerhalb der Mieträume, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters unterliegen. Hierunter fallen insbesondere Steckdosen, Lichtschalter, Klingeln, Wasserhähne, Heizkörperventile, Mischbatterien, Brauseköpfe, dezentrale Warmwasserbereiter, Druckspüler, Spülkasten, offen verlegte Spülrohre, Wasch-, Spül- und Toilettenbecken, Dusch- und Badewannen, Öfen, Kachelöfen, Heizkessel in der Wohnung, Heizkörper für Warmwasser, Kochplatten, Kochherde, Dunstabzugshauben, Abzugsventilatoren, Fenster- und Türverschlussgriffe und Riegel, Dreh- und Kippbeschläge, Türschlösser, Hebetürvorrichtungen, Oberlichtverschlüsse, elektrische Türöffner, Riegel- und Sicherheitsstangen für Klapppläden, Rolladengurte und Gurtwickler, Rolladensicherungen, elektrische Rolladenheber und -schließer, Jalousien, Markisen.  
Werden innerhalb eines Jahres mehrere Kleinreparaturen ausgeführt, ist die Kostenübernahmepflicht auf einen Höchstbetrag von 320,00 EUR zzgl. ges. MwSt., jedoch nicht mehr als 7 % der Jahresnettomiete gemäß § 4 Ziff. I begrenzt.
2. Mitvermietete Teppichböden, Spannteppiche, Teppichfliesen oder andere Textilbeläge sind vom Mieter regelmäßig und fachmännisch auf eigene Kosten zu reinigen. Die Reinigung ist bei vertragsgemäßem Gebrauch im Allgemeinen in Zeitabständen von jeweils drei Jahren durchzuführen.

### **§ 17 Beschädigungen/Bohrungen**

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume ordnungsgemäß zu reinigen, zu lüften und zu beheizen und mitvermietete Anlagen und Einrichtungen schonend zu behandeln. Kunststoff-Fensterrahmen sind regelmäßig von innen und außen zu reinigen. Der Mieter hat Ersatz zu leisten für Schäden an den Mieträumen, am Gebäude sowie an den zum Gebäude oder Grundstücke gehörenden Einrichtungen und Anlagen, wenn er den Schaden durch Vernachlässigung seiner Obhutspflicht oder in sonstiger Weise verschuldet hat. Dies gilt auch für Schäden, die schuldhaft verursacht werden von Haushaltsangehörigen, Untermietern und sonstigen Dritten, denen die Mietsache vom Mieter überlassen worden ist, von Handwerkern und Lieferanten, die vom Mieter beauftragt worden sind, sowie von Besuchern, wenn deren Anwesenheit dem Mieter zuzurechnen ist.
2. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter jeden an den Mieträumen entstehenden Schaden unverzüglich anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden haftet der Mieter.
3. Das Anbohren von Kunststoff-Fensterrahmen sowie aller Fliesen, Keramik-, Natursteinplatten u. ä. als Wand- und Fußbodenbelägen ist ohne vorherige Genehmigung des Vermieters unzulässig. Dies gilt auch für Bohrungen im Fugenbereich, sollten die vorgenannten Materialien voraussichtlich hierdurch beschädigt werden.

## **§ 18 Veränderungen der Mietsache durch den Mieter**

1. Der Mieter ist nicht berechtigt, ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters baulich Änderungen an und in den Mieträumen vorzunehmen. Das gilt auch für die Änderung der Installationen sowie das Anbringen von Schildern, Aufschriften, anderen Vorrichtungen zu Reklamezwecken, Außenjalousien, festen Balkonkastenhalterungen, Markisen sowie das Aufstellen von Schaukästen und Warenautomaten.
2. Der Vermieter kann die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter zuvor erforderliche behördliche Genehmigungen einholt. Das Anbringen von Reklamen, Schaukästen und Warenautomaten kann der Vermieter darüber hinaus von der Zahlung eines angemessenen monatlichen Entgelts abhängig machen.
3. Der Mieter trägt alle mit der Änderung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben.
4. Die Erlaubnis ist widerruflich, wenn sich Unzuträglichkeiten für das Gebäude, die Bewohner oder die Anlieger ergeben.
5. Will der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses eigene Einrichtungen wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Will der Vermieter Einrichtungen übernehmen, hat er nach seiner Wahl dem Mieter die Herstellungskosten unter Abzug eines angemessenen Betrages für die Abnutzung und für den Mieter ersparte Kosten der Wiederherstellung des früheren Zustandes zu erstatten oder sonst angemessenen Ausgleich zu leisten.
6. Macht der Vermieter von seinem Übernahmerecht keinen Gebrauch, ist der Mieter berechtigt und auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen. Die Wegnahme von Einrichtungen kann der Vermieter davon abhängig machen, dass der Mieter zuvor eine Sicherheit nach § 232 BGB leistet.

## **§ 19 Instandsetzungen, bauliche Veränderungen und Verbesserungen durch den Vermieter**

1. Der Mieter hat Arbeiten, die zur Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume oder des Gebäudes oder zur Abwendung drohender Gefahren notwendig werden, zu dulden.
2. Modernisierungsmaßnahmen hat der Mieter nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu dulden.
3. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten. Er darf die Ausführungen der Arbeiten nicht behindern oder verzögern.

## **§ 20 Gartenpflege**

1. Gehört zum Mietobjekt ein Garten, ist der Mieter verpflichtet, diesen gärtnerisch im üblichen Umfang zu pflegen, insbesondere regelmäßig den Rasen zu mähen und Unkraut zu jäten. Zur Gartenpflege gehört auch das sachgerechte Beschneiden von Bäumen und Sträuchern. Der Mieter verpflichtet sich, die gesetzlich festgelegten Grenzabstände für von ihm gesetzte Bäume und Sträucher zu gewährleisten. Ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters ist der Mieter nicht berechtigt, von der bisherigen Nutzungs- und Anlageart abzuweichen. Zur sachgerechten Kompostierung von Gartenabfällen hat der Mieter eine Komposttonne zu verwenden, die an einer vom Vermieter zu bestimmenden Stelle aufzustellen ist.
2. Die zur Gartenpflege erforderlichen Geräte hat der Mieter auf seine Kosten zu besorgen. Stellt der Vermieter diese Geräte zur Verfügung, trägt der Mieter die Kosten der Kleinreparaturen nach Maßgabe des § 16.

## **§ 21 Reinhaltung von Verkehrsflächen, Schnee- und Eisbeseitigung**

1. Der Mieter hat für die Reinhaltung und die Schnee- und Eisbeseitigung der öffentlichen Verkehrsflächen anstelle des Vermieters gemäß der jeweils geltenden ortsrechtlichen Bestimmungen zu sorgen, es sei denn, unter § 30 ist eine abweichende Regelung getroffen. Er haftet für Schäden, die aufgrund von Verstößen hiergegen entstehen. Der Vermieter ist berechtigt, von der zuständigen Behörde die Übertragung der Schneeräumungs- und Streupflicht auf den Mieter genehmigen zu lassen. Der Mieter verpflichtet sich gegenüber dieser Behörde, diese Pflichten zu übernehmen und eine entsprechende Haftpflichtversicherung nachzuweisen.
2. Der Mieter ist weiter verpflichtet, die Verkehrsflächen des Grundstücks, die Balkone, Loggien, Dachgärten, gedeckten Freisitze und Dachrinnen von Schnee, Eis und Unrat freizuhalten.
3. Die Mittel und Geräte zur Schnee- und Eisbeseitigung und zur Reinhaltung hat der Mieter auf seine Kosten zu stellen.

## **§ 22 Kläranlagen-Reinigung**

Erfolgt die Entwässerung über eine hauseigene Kläranlage, ist der Mieter verpflichtet, diese im Rahmen der jeweils geltenden ortsrechtlichen Bestimmungen leeren zu lassen. Die Kosten des Betriebs dieser Anlage trägt der Mieter entsprechend § 2 Betriebskostenverordnung.

## **§ 23 Betreten der Mieträume**

1. Der Mieter ist verpflichtet, nach Absprache den Zutritt zur Wohnung zu gewähren, wenn für den Vermieter dafür ein konkreter sachlicher Grund besteht.
2. Vor Beendigung des Mietverhältnisses oder bei beabsichtigtem Verkauf des Grundstücks hat der Mieter nach vorheriger Anmeldung die Besichtigung der Mieträume täglich, jedoch nicht öfter als zweimal die Woche, in der Zeit von 10:00 bis 13:00 Uhr und von 15:00 bis 18:00 Uhr zu gestatten.
3. Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Mieträume auch bei seiner Abwesenheit betreten werden können. Ist der Mieter für längere Zeit abwesend, hat er zuvor nach seiner Wahl die Schlüssel bei dem Vermieter oder dessen Beauftragten oder bei einer leicht erreichbaren Person oder Stelle zu hinterlegen und diese dem Vermieter mitzuteilen.
4. Der Vermieter darf bei Gefahr im Verzuge die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen lassen.

## § 24 Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

Der Mieter ist zur Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften verpflichtet; insbesondere hat er Abstandsregelungen nach dem Nachbarrecht zu beachten sowie die gemeindlichen Satzungen über Abfall- und Abwasserbeseitigung einzuhalten.

## § 25 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Spätestens zur Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mieträume in sauberem Zustand, einschließlich gereinigter Fensterscheiben und Fensterrahmen, vollständig geräumt zurückzugeben. Sämtliche Schlüssel, einschließlich von ihm selbst beschaffter, sind spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Ablauf einer Räumungsfrist zurückzugeben.
2. Räumt der Mieter vor Ablauf des Mietverhältnisses oder einer Räumungsfrist, haftet er dem Vermieter für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag bis zur Beendigung des Mietverhältnisses oder bis zum Ablauf der Räumungsfrist. Weitergehende Schadenersatzansprüche sind nicht ausgeschlossen. Die vorzeitige Rückgabe der Mieträume befreit den Mieter nicht von seinen Verpflichtungen und lässt den Bestand des Mietverhältnisses unberührt.
3. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter spätestens bei Rückgabe der Mietsache seine neue Postanschrift mitzuteilen.

## § 26 Personenmehrheit als Mieter

1. Alle Mieter haften gesamtschuldnerisch für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag.
2. Die Mieter bevollmächtigen sich untereinander zur Entgegennahme von Willenserklärungen mit Wirkung für alle durch jeden von ihnen allein. Diese Bevollmächtigung erstreckt sich auch auf Entgegennahme von Zahlungen des Vermieters. Die Vollmacht kann aus wichtigem Grund schriftlich widerrufen werden. Der Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.
3. Tatsachen in der Person oder/und Verhalten eines berechtigten Benutzers der Wohnung, der das Mietverhältnis berühren oder einen Schadenersatzanspruch begründen, muss jeder Mieter für und gegen sich gelten lassen.

## § 27 Vereinbarungen über besondere Einrichtungen

Als besondere Einrichtungen gelten: Zentrale Heizungsanlagen, Etagenheizung, Warmwasserversorgungsanlagen, Fahrstuhl, Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluss.

### I. Heizung

1. Eine Heizungsanlage wird, vorbehaltlich anderer Vereinbarungen, vom Mieter eigenverantwortlich und auf eigene Kosten betrieben. Sie ist in erforderlichem Umfang in der Regel von Anfang Oktober bis Ende April, darüber hinaus bei Frostgefahr ordnungsgemäß in Betrieb zu nehmen. Die Beschaffung der Brennstoffe obliegt dem Mieter. Er ist verpflichtet, die Kosten der Wartung für die Heizungsanlage einmal jährlich durch einen Fachmann, bei Gasanlagen durch eine Heizungsfirma, zu tragen. Die Beauftragung der Wartungsarbeit erfolgt d. d. Vermieter.
2. Bei kurzfristigen Störungen der technischen Anlage, höherer Gewalt, behördlicher Anordnung oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (z. B. Brennstoffknappheit), kann Beheizung, auch Ersatzbeheizung, nicht verlangt werden. In diesen Fällen ist der Mieter unbeschadet weitergehender Rechte nicht berechtigt, Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter geltend zu machen, es sei denn, den Vermieter, seinen gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen treffen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit. Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter unverzüglich über den Störfall zu informieren, damit dieser das zur Beseitigung Notwendige und Zumutbare veranlassen kann.
  - 3.1 Der Mieter trägt die jeweils für den Betrieb der Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage anfallenden Kosten unmittelbar.
  - 3.2 Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, 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 einschließlich Kosten der Berechnung und Aufteilung.

Sämtliche nicht alljährlich anfallenden Kosten sind zeitanteilig vom Mieter zu tragen (z. B. Tankreinigung, TÜV-Gebühren).
  - 3.3 Zu den Kosten der Lieferung von Fernwärme gehören die Kosten der Wärmelieferung (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis) und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Ziffer 3.2.
  - 3.4 Die monatlichen Heizungsbetriebskosten hierfür
    - 1) sind dem Vermieter nicht bekannt und erforderlichenfalls vom Mieter (z. B. beim Versorgungsunternehmen oder beim Vormieter) zu erfragen.
    - 1) betragen vorraussichtlich, erfahrungsgemäß durchschnittlich \_\_\_\_\_ EUR.

1) Zutreffendes bitte ankreuzen.

## II. Warmwasserversorgung

Ist eine zentrale oder dezentrale Warmwasserversorgungsanlage vorhanden, so betreibt der Mieter diese eigenverantwortlich, sofern eine andere Vereinbarung nicht getroffen worden ist. Der Mieter trägt die Kosten des Betriebes dieser Anlage entsprechend § 2 Betriebskostenverordnung.

## III. Rundfunk- und Fernsehempfang

1. Der Mieter ist berechtigt, die bauseits vorhandene Gemeinschaftsempfangsanlage zu benutzen. Die durch den Betrieb anfallenden Kosten trägt der Mieter auch dann als Betriebskosten, wenn er von der Empfangsmöglichkeit keinen Gebrauch macht.
2. Entfällt die Benutzungsmöglichkeit der Empfangsanlage infolge von Störungen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, oder infolge behördlicher oder gesetzlicher Anordnung, so stehen dem Mieter keine Schadensersatzansprüche zu.

## § 28 Energieausweis

Ein seitens des Vermieters ausgehändigter oder zur Einsicht überlassener Energieausweis ist ausdrücklich nicht Gegenstand dieses Mietvertrages.

Vielmehr wurde er lediglich aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften zugänglich gemacht. Eine Zusicherung bestimmter Eigenschaften des Gebäudes ist hierin nicht zu sehen. Ebenso wenig können Ansprüche aus etwaigen Modernisierungsempfehlungen des Energieausweises hergeleitet werden.

## § 29 Zustand der Mieträume bei Beginn des Mietverhältnisses

- 1. Der Mieter übernimmt den Mietgegenstand im gegenwärtigen Zustand.
  
- 2. Der Mieter verpflichtet sich, das Haus vor Einzug mit dem Vermieter oder dessen Beauftragten zu besichtigen und den Zustand der Räume in einem Wohnungsübergabeprotokoll gemeinsam festzustellen. Die Niederschrift wird nach Unterzeichnung Bestandteil dieses Vertrages.

## § 30 Ergänzende Vereinbarungen (ggf. Anlage fertigen)

(z.B.: Einzelheiten zur Gartenpflege / Abweichende Regelungen, wenn Heizung und/oder Warmwasserversorgung (§ 27) durch den Vermieter betrieben werden / Anbringung von Außenreklamen / Reinigung der Gehwege von Eis und Schnee, Glätte und Unrat / Mitbenutzungsrechte / Fruchtziehung / Regelung über An- und Umbauten, deren Kostenübernahme sowie Entschädigung oder Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes bei Beendigung des Mietvertrages / § 17 Instandhaltungen [z. B. laufende Instandhaltung von Außenanlagen wie Einfriedung, Carport oder Garage und anderer Nebengebäude, Beseitigung kleiner Schäden am Dach, den Dachrinnen und Fallrohren, Außenanstrich der Fenster, Türen und Holzteile und ähnliches durch den Mieter auf seine Kosten].

**§ 31 Weitergabe von Daten dieses Vertrages/Auskunftspflicht**

1. Die Vertragsparteien sind damit einverstanden, dass Daten dieses Vertrages, die die Lage, Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Miethöhe und Nebenkosten der Wohnung betreffen, an Dritte zur Erstellung von Mietpreissammlungen, Mietkatastern, Mietspiegeln und zum Zwecke von Mieterhöhungen übermittelt werden. Das Einverständnis erstreckt sich auch auf die Speicherung, Veränderung und Löschung dieser Angaben. Auf Verlangen hat die andere Vertragspartei Auskunft über die übermittelten Daten und den Empfänger zu erteilen, an die die Übermittlung erfolgt ist.
2. Der Vermieter ist berechtigt, die personenbezogenen Daten dieses Vertrages EDV-technisch zur weiteren Bearbeitung und zur Erfüllung der Aufbewahrungspflichten zu speichern.

**§ 32 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen**

1. Mit Beginn des Mietverhältnisses gemäß § 2 Ziff. 1 dieses Vertrages treten alle bisherigen Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien über die Mietsache, die Gegenstand dieses Vertrages sind, außer Kraft.
2. Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
3. Wenn und soweit eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstößt, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung. Tritt die gesetzliche Regelung außer Kraft, wird die vertragliche Bestimmung voll wirksam.
4. Kann sich ein Vertragsteil aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften auf eine Vertragsbestimmung nicht berufen, so gilt dies auch für den anderen Teil.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_  
(Ort)

\_\_\_\_\_  
(als Vermieter) <sup>1)</sup> 1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

<sup>1)</sup> Alle auf Seite 1 genannten Personen müssen den Vertrag unterschreiben. 3. \_\_\_\_\_  
(als Mieter) <sup>2)</sup>

**Wohnungsübergabeprotokoll (Einzug)**

Name des Mieters: ..... Datum der Wohnungsübergabe: .....

Straße, Haus-Nr., Etage: .....

Erhaltene **Schlüssel** (bitte Anzahl in Klammern ergänzen):

- ( ) Wohnungsschlüssel      ( ) Dachbodenschlüssel
- ( ) Hausschlüssel          ( ) Garagen-/Schuppenschlüssel
- ( ) Kellerschlüssel        ( ) Briefkastenschlüssel
- ( ) .....

**Zählerstände:**

Strom: ..... Wasser: ..... Gas: .....

Warmwasser: ..... Wärmehzähler: .....

Raum	Beschreibung des Zustandes <small>(Es wird bei einer größeren Anzahl von Zimmern die Verwendung einer Anlage bzw. des separaten Abnahmeprotokolls Bestell-Nr. 060 empfohlen.)</small>	Stände Heizkosten- verteiler
Flur/Diele		
Küche		
Bad		
Zimmer:		
Zimmer:		
Zimmer:		
Zimmer:		
Zimmer:		
Balkon/ Terrasse		
Abstellraum		
Keller		
Garage		

Das Muster für eine Wohnungsgeberbescheinigung nach § 19 Bundesmeldegesetz wurde dem Mieter ausgehändigt.

Vermieter: .....  
(Datum, Unterschrift)

Mieter: .....  
(Datum, Unterschrift)

Zeuge: .....  
(Datum, Unterschrift)

Hinweis: Es steht dem Mieter ein gesetzliches Widerrufsrecht nach § 312 Abs 4, 365 BGB zu, wenn der Vermieter Unternehmer (§ 14 BGB) ist. Der Mieter kann sein Widerrufsrecht binnen 14 Tagen seit Unterzeichnung des Übergabeprotokolls ausüben. Der Mieter kann die gesetzliche Musterwiderrufsformulierung nutzen (Bundesgesetzblatt 2013 Teil I Nr. 58, S. 3665).



**Wohnungsabnahmeprotokoll (Auszug)**

Name des Mieters: ..... Datum der Wohnungsübergabe: .....

Straße, Haus-Nr., Etage: .....

Zurückerhaltene **Schlüssel** (bitte Anzahl in Klammern ergänzen):

- ( ) Wohnungsschlüssel      ( ) Dachbodenschlüssel
- ( ) Hausschlüssel          ( ) Garagen-/Schoppenschlüssel
- ( ) Kellerschlüssel        ( ) Briefkastenschlüssel
- ( ) .....

**Zählerstände:**

Strom: ..... Wasser: ..... Gas: .....

Warmwasser: ..... Wärmehzähler: .....

Raum	Mängel (bitte ankreuzen)		Beschreibung des Zustandes (Es wird bei einer größeren Anzahl von Zimmern bzw. Mängeln die Verwendung einer Anlage bzw. des separaten Abnahmeprotokolls Bestell-Nr. 060 empfohlen.)	Stände Heizkosten- verteiler
	nein	ja		
Flur/Diele				
Küche				
Bad				
Zimmer:				
Zimmer:				
Zimmer:				
Zimmer:				
Zimmer:				
Balkon/ Terrasse				
Abstellraum				
Keller				
Garage				

1) Der Mieter beseitigt die o. a. Mängel fachgerecht bis zum .....

1) Statt der Mängelbeseitigung leistet der Mieter Schadenersatz i. H. v. EUR .....

Die Abnahme erfolgt unter dem Vorbehalt noch festzustellender Mängel.

Vermieter: .....  
(Datum, Unterschrift)

Mieter: .....  
(Datum, Unterschrift)

Zeuge: .....  
(Datum, Unterschrift)

Hinweis: Es steht dem Mieter ein gesetzliches Widerrufsrecht nach § 312 Abs 4, 365 BGB zu, wenn der Vermieter Unternehmer (§ 14 BGB) ist. Der Mieter kann sein Widerrufsrecht binnen 14 Tagen seit Unterzeichnung des Übergabeprotokolls ausüben. Der Mieter kann die gesetzliche Musterwiderrufsformulierung nutzen (Bundesgesetzblatt 2013 Teil I Nr. 58, S. 3665).

1) Zutreffendes ankreuzen.

# Wohnungsgeberbestätigung

## Wohnungsgeberbestätigung nach § 19 des Bundesmeldegesetzes

Hiermit wird ein Einzug in folgende Wohnung bestätigt:

Postleitzahl, Ort, Straße, Hausnummer mit Zusatz

Stockwerk, Wohnungsnummer bzw. Lagebeschreibung der Wohnung im Haus

In die vorher genannte Wohnung ist/sind am \_\_\_\_\_ folgende Person/en eingezogen:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_

5.  weitere Personen siehe Rückseite

Name und Anschrift des **Wohnungsgebers** lauten:

Name des Wohnungsgebers

Postleitzahl, Ort, Straße und Hausnummer, des Wohnungsgebers

Ggf. Name der durch den Wohnungsgeber beauftragten Person

Der Wohnungsgeber ist gleichzeitig **Eigentümer** der Wohnung oder

Der Wohnungsgeber ist **nicht** Eigentümer der Wohnung  
Name und Anschrift des **Eigentümers** lauten:

Name des Eigentümers der Wohnung

Postleitzahl, Ort, Straße und Hausnummer, des Eigentümers der Wohnung

**Ich bestätige mit meiner Unterschrift, dass die oben gemachten Angaben den Tatsachen entsprechen.** Mir ist bekannt, dass es verboten ist, eine Wohnanschrift für eine Anmeldung einem Dritten anzubieten oder zur Verfügung zu stellen, obwohl ein tatsächlicher Bezug der Wohnung durch diesen weder stattfindet noch beabsichtigt ist. Ein Verstoß gegen das Verbot stellt ebenso eine Ordnungswidrigkeit dar wie die Ausstellung dieser Bestätigung ohne dazu als Wohnungsgeber oder dessen Beauftragter berechtigt zu sein (§54 i.V.m §19BMG).

Ort, Datum

Unterschrift des Wohnungsgebers oder der beauftragten Person

# Das Formularangebot auf einen Blick

Bestell-Nr.	Bezeichnung
008	Mietvertrag über Einfamilienhaus
010	Mietvertrag über Wohnraum/Eigentumswohnung
011	Mietvertrag für gewerbliche Räume und Grundstücke
012	Mietvertrag für Garagen, Einstellplätze in Sammelgaragen, Carports und Stellplätze
020	Antennen-Vertrag
021	Hauswartvertrag
030	Mieterhöhung aufgrund Indexzahlen (einvernehmlich)
031	Erhöhung der Betriebskostenpauschale
032	Ankündigung Modernisierung
033	Einvernehmliche Mieterhöhung
034	Mieterhöhung n. Mietspiegel m . Erf.-Bogen f. Vergl.-Mieten
035	Betriebskostenabrechnung (Einzel-)
036	Festlegung der Miete nach Modernisierung
037	Mieterhöhung durch Vergleichsmieten, ohne Betriebskosten
038	Betriebskostenabrechnung MFH (Gesamt-)
041	Indexmiete gemäß § 557 b BGB
050	Hausbuch
060	Wohnungsabnahmeprotokoll
061	Aufkleber „Keine Werbung“
080	Interessentenbogen
081	Hausordnung (zum Aushang)

**Bestellungen bei:**