



# Wohnungsmietvertrag

zwischen

Vermieter: \_\_\_\_\_

Tel. privat: \_\_\_\_\_ Tel. geschäftl.: \_\_\_\_\_ Handy: \_\_\_\_\_

und

Mieter: \_\_\_\_\_

Tel. privat: \_\_\_\_\_ Tel. geschäftl.: \_\_\_\_\_ Handy: \_\_\_\_\_

## § 1 Mietsache

- 1) Der Vermieter vermietet zu Wohnzwecken dem(n) Mieter(n) die Eigentums-/ Mietwohnung  
Nr. \_\_\_\_\_ in der \_\_\_\_\_ (Straße / Haus-Nr.)  
im \_\_\_\_\_ (Stockwerk / links / mitte / rechts usw.)  
in (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ bestehend aus  
Wohnzimmer mit Balkon/Terrasse, Schlafzimmer, \_\_\_\_\_ Kinderzimmer, \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Küche, Bad, extra WC, Diele, Kellerraum/-anteil Nr. \_\_\_\_\_.  
Mitvermietet wird Tiefgaragenstellplatz/Garage Nr. \_\_\_\_\_.

- 2) Die Wohnfläche beträgt **ca.** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>. Dem Mieter ist die Mietsache durch vorherige Besichtigung bekannt. Der Zustand der Mietsache wird in einem Übergabeprotokoll festgehalten, dieses ist wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages. Zu Beginn des Mietverhältnisses bekannte bzw. altersbedingte Mängel an der Mietsache werden vom Mieter als vertragsgemäß anerkannt.

## § 2 Miete

- 1) Die Grundmiete für die Wohnung beträgt monatlich netto \_\_\_\_\_ EURO  
zuzüglich Tiefgarage/Garage monatlich netto \_\_\_\_\_ EURO  
Neben der Miete werden folgende Betriebskosten i. S. der  
Betriebskostenverordnung Betr.KV  
als Vorauszahlung (siehe auch § 5 des Mietvertrages) erhoben \_\_\_\_\_ EURO

**Insgesamt sind vom Mieter zu zahlen:** \_\_\_\_\_ EURO

Direkt vom Mieter an die entsprechenden Versorgungsgeber oder Firmen sind zu zahlen: Strom. Der Mieter hat sich an die Entsorgungsvorschriften, u.a. auch hinsichtlich der Mülltrennung des Wohnortes, zu halten.

- 2) Der Mieter hinterlegt beim Vermieter bis zum: \_\_\_\_\_  
eine Kautions in Höhe von \_\_\_\_\_ EURO.

Die Kautions ist in bar (ersatzweise bankbestätigte Überweisung), als Sparbuch oder als Bankbürgschaft an den Vermieter o. dessen Beauftragten zu übergeben.

### **§ 3 Mietzahlungen**

- 1) Die Miete und die Betriebskostenvorauszahlungen sind monatlich ab Beginn der Mietzeit (siehe § 4) im voraus, spätestens bis zum dritten Werktag des Monats per Dauerauftrag kostenfrei zu überweisen auf das

**Kto.Nr.:** \_\_\_\_\_ **bei der** \_\_\_\_\_  
**in** \_\_\_\_\_, **BLZ:** \_\_\_\_\_.

- 2) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Wertstellung des Geldes auf dem Konto des Vermieters an. Der Mieter ist für den Geldeingang auf dem Konto des Vermieters verantwortlich.

### **§ 4 Mietdauer**

- 1) Die Mietzeit sowie Grundmiete und Betriebskostenvorauszahlung beginnt ab:  
\_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ . 200\_\_

und läuft auf unbestimmte Zeit. Die Übergabe der Wohnung (Tag und Uhrzeit) wird noch vereinbart.

- 2) Die Übergabe der Mietsache kann vom Mieter nicht verweigert werden, wenn noch Restarbeiten an der Mietsache vom Vermieter zu erledigen sind, die für den Verwendungszweck der Nutzung als Wohnung unerheblich sind, es sei denn die Nutzung ist ganz oder zum erheblich größten Teil unmöglich.

### **§ 5 Betriebskosten-Vorauszahlungen**

- 1) Sind Vorauszahlungen vereinbart, so werden diese jährlich einmal durch den Verwalter oder Vermieter abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt unverzüglich, sobald die Abrechnungsunterlagen dem Vermieter vorliegen. Der Mieter ist berechtigt, in angemessener Zeit nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei dem Vermieter oder der von ihm bestimmten Stelle einzusehen. Eine etwaige Differenz aufgrund der Abrechnung zugunsten des Vermieters (des Mieters) hat der Mieter (Vermieter) innerhalb von einem Monat nach Zugang der Abrechnung an den Vermieter (den Mieter) zu zahlen. Im Falle des Auszugs eines Mieters während einer Abrechnungsperiode erfolgt die Verteilung der Kosten soweit möglich nach Verbrauch, im übrigen nach dem Verhältnis der Mietzeit während der Abrechnungsperiode.
- 2) Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.
- 3) Die Betriebskostenvorauszahlungen können nach oben oder unten angepasst werden, sobald sich aus der Jahresabrechnung eine Nachzahlung oder Gutschrift von mindestens 10 Prozent ergibt. Die neuen Vorauszahlungen sind durch einseitige schriftliche Erklärung eines Vertragspartners auf den darauffolgenden Monat wirksam.

### **§ 6 Kündigung**

- 1) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate (§ 573 c BGB).
- 2) Die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) richtet sich ebenfalls nach den gesetzlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).
- 3) Die Kündigung hat stets schriftlich (am besten per Einschreiben/Rückschein) zu erfolgen.
- 4) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache fort, so gilt das Mietverhältnis als nicht verlängert. Die entsprechende Gesetzesbestimmung im BGB findet keine Anwendung.

## **§ 7 Schönheitsreparaturen**

- 1) Die Schönheitsreparaturen während der Dauer des Mietverhältnisses übernimmt der Mieter.
- 2) Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere das Anstreichen bzw. Tapezieren der Wände und Decken sowie der Türen, Tüzzargen und das Lackieren der Heizkörper und Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.  
  
Sofern die Türen, Tüzzargen oder Fenster kunststoff- oder echtholz furniert sind, entfällt die Pflicht zum Streichen. Das gleiche gilt für eloxierte Fenster oder Türen aus Aluminium.
- 3) Die Schönheitsreparaturen sind während der Dauer des Mietverhältnisses, soweit erforderlich, fachgerecht durchzuführen und richten sich im konkreten Falle nach dem Renovierungsbedarf.
- 4) Im Allgemeinen sind Schönheitsreparaturen erforderlich:
  - in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre,
  - in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre,
  - in anderen Nebenräumen alle 7 Jahre.
- 5) Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nach, so kann der Vermieter nach fruchtloser Aufforderung des Mieters zur Durchführung der Arbeiten Ersatz der Kosten verlangen, die zur Ausführung der Arbeiten erforderlich sind. Bei Nichterfüllung seiner Verpflichtungen nach Absatz 2 hat der Mieter auf seine Kosten die Ausführung dieser Arbeiten während des Mietverhältnisses durch den Vermieter oder dessen Beauftragten zu dulden.

## **§ 8 Bagatellschäden**

- 1) Bagatellschäden sind kleine Instandhaltungen, die während der Mietdauer erforderlich werden. Diese können vom Mieter auf eigene Kosten von ihm im Auftrag durch Dritte fachgerecht ausgeführt werden. Der Mieter hat die Wahlmöglichkeit, sich lediglich an den Kosten zu beteiligen, wenn er dem Vermieter den Schaden unverzüglich meldet.
- 2) Die kleinen Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden z.B. an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser, Gas (soweit vorhanden), den Heiz-, Küchen- und Kocheinrichtungen, den Fenster-, Fensterschiebetüren- und Türverschlüssen sowie den Rollläden inkl. Gurtbänder. Die Obergrenze für kleine Instandhaltungen beträgt pro Reparatur 100 EURO und maximal 300 EURO (jeweils inkl. gesetzlicher MwSt.) pro Jahr.
- 3) Sollten sich innerhalb der Mietsache Heiz- oder Warmwassergeräte befinden, die üblicherweise der jährlichen Reinigung und Wartung (ohne Reparatur) bedürfen, so beteiligt sich der Mieter mit einem jährlichen Betrag bis maximal 100 Euro inkl. MwSt.
- 4) Gewährleistungsansprüche des Vermieters an der Mietsache und seinen Einrichtungen werden an den Mieter abgetreten, so dass es dem Mieter ermöglicht wird, die der Gewährleistung unterliegenden Bagatellschäden nicht selbst und auf seine Kosten beheben zu müssen, sofern er den oder die Schäden nicht durch unsachgemäßen Gebrauch verursacht hat.

## **§ 9 Benutzung der Mietsache**

- 1) Mit Rücksicht auf die Belange des Vermieters, der Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses, bedarf der Mieter der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, wenn er
  - a. den Gebrauch der Mietsache oder eines Teils derselben entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlassen will, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch);
  - b. ein Schild (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), eine Aufschrift oder einen Gegenstand im oder am Haus oder auf dem
  - c. Grundstück anbringen oder aufstellen will; sollten von der Hausverwaltung spezielle Namens- u. Klingelschilder vorgeschrieben sein, so erklärt sich der Mieter bereit, hierfür die Kosten zu übernehmen, entsprechend zu beauftragen und anzubringen oder anbringen zu lassen.

- d. ein Tier halten will (beachte dazu Absatz 3); ohne Zustimmung des Vermieters dürfen kleinere Tiere in den Wohnräumen gehalten werden, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält und soweit nach der Art der Tiere und ihrer Unterbringung Belästigungen von Hausbewohnern und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind. Das Halten von Hunden und Katzen bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
  - e. eine Antenne anbringen oder verändern will (beachte dazu Absatz 2);
  - f. Um-, An- und Einbauten sowie Installationen oder andere Veränderungen der Mietsache vornehmen will.
- 2) Fenster, Türcargen und Türblätter dürfen weder beklebt noch angebohrt werden.
  - 3) Der Vermieter kann eine vorher erteilte Zustimmung zur Tierhaltung widerrufen, wenn Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder wenn die Mietsache oder das Grundstück beeinträchtigt wird.
  - 4) Der Mieter haftet ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden für alle Schäden, die durch besondere Nutzungen der Mietsache nach den vorgenannten Bestimmungen (siehe Absätze 1 bis 2) während der Überlassung der Mietsache an den Mieter verursacht werden, auch wenn der Vermieter zugestimmt hat.

## **§ 10**

### **Untervermietung / Überlassung der Mietsache an Dritte**

- 1) Es wird vereinbart, dass die Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an Dritte der Zustimmung (am besten in Schriftform) des Vermieters bedarf (ausgenommen Lebensgefährten, Ehegatten).
- 2) Will der Mieter einen Lebenspartner zum Zweck der Führung eines auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalts in die Wohnräume mitaufnehmend, so ist er gehalten, dem Vermieter die Personalien der einziehenden Person mitzuteilen. Die Aufnahme kann verweigert werden, wenn gegen die Person ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder die Überlassung des Wohnraums an den Dritten aus sonstigen Gründen nicht zumutbar ist.
- 3) Der Vermieter ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Mieter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Vermieters einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch belässt.

## **§ 11**

### **Instandhaltung der Mietsache**

- 1) Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen. Zusätzlich zu der vereinbarten Anlage 3 dieses Mietvertrages (Heizungs- und Lüftungsbroschüre) wurde der Mieter ausdrücklich mündlich über die Thematik von Heizen und Lüften im Zusammenhang mit Schimmelbildung aufmerksam gemacht. Insbesondere gilt dies für Neubauwohnungen innerhalb des ersten Bezugsjahres.
- 2) Zeigt sich ein nicht nur unwesentlicher Mangel der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutze der Mietsache oder des Grundstückes gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Für durch eine verspätete Anzeige verursachte Schäden haftet der Mieter.
- 3) Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, besonders wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden. Der Mieter haftet auch für das Verschulden Familienangehöriger, Untermieter, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen. Verursacht der vorgenannte Personenkreis einen Schaden an der Mietsache, so hat diesen der Mieter sofort an den Vermieter zu melden. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits nicht vorgelegen hat.
- 4) Der Vermieter wird die von ihm vertraglich übernommenen Arbeiten ausführen. Verzögert sich die Ausführung der Arbeiten, so ist der Mieter nicht berechtigt, den Mangel auf Kosten des Vermieters selbst zu beseitigen. Schadenersatz kann er nur fordern, wenn der Gebrauch der Mietsache nicht nur unerheblich gemindert ist und wenn der Vermieter die Verzögerung zu vertreten hat.

## **§ 12**

### **Betreten der Mietsache durch den Vermieter**

- 1) Der Vermieter oder von ihm Beauftragte dürfen die Mietsache aus wichtigem Grund und nach rechtzeitiger Ankündigung (mind. 24 Std. zuvor) betreten, z.B. zur Prüfung ihres Zustandes, zum Ablesen von Messgeräten, bei Instandhaltungs- u. Instandsetzungsmaßnahmen oder bei Modernisierungen.
- 2) Will der Vermieter die Wohnung/das Haus verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so sind der Vermieter oder von ihm Beauftragte auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache an Werktagen von 10 - 13 Uhr und von 15 - 18 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 11 -13 Uhr nach rechtzeitiger Ankündigung (mind. 24 Std. zuvor) zu betreten und zu besichtigen.

## **§ 13**

### **Rückgabe der Mietsache**

- 1) Falls der Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses die laufenden Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt hat, die vorgenannten Fristen abgelaufen oder überschritten sind und/ oder ein konkreter Renovierungsbedarf (z.B. aufgrund eines abgewohnten Zustandes der Räume) gegeben ist, hat der Mieter zum Ende des Mietverhältnisses die Schönheitsreparaturen gemäß § 7 dieses Mietvertrages und der nachfolgenden Absätze auszuführen.
- 2) Der Mieter hat den Rückgabetermin mit dem Vermieter rechtzeitig zu vereinbaren. Die Mietsache hat vollständig geräumt zu sein. Die Rückgabe hat bei Tageslicht und während der üblichen Bürozeiten (das ist von montags bis freitags von 8 - 17 Uhr und samstags 8 - 14 Uhr) zu erfolgen. Sollte das Mietverhältnis an einem Sonntag enden, so wird der Samstag davor als Übergabetag vereinbart. Alle Schlüssel, auch vom Mieter selbst beschaffte, sind dem Vermieter entschädigungslos zu übergeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietsachfolger aus der Nichtbeachtung dieser Pflicht entstehen. Der Mieter hat die Zwischenablesung der Messgeräte (u. a. Heizungs-, Warm- u. Kaltwasserzähler) auf seine Kosten unmittelbar vor dem Auszug zu veranlassen. Darüber hinaus hat der Mieter die Zwischenablese- (auch Nutzerwechselgebühr genannt) und Zwischenabrechnungskosten, die in der Heizkostenabrechnung aufgeführt werden, zu bezahlen. Das Protokoll der Heizungs-Ablesung ist zur Rückgabe mitzubringen und dem Vermieter vorzulegen bzw. zur Kenntnis zu bringen. Die Abmeldung bei den Versorgungsgebern (z.B. Strom, Wasser, Gas usw.) darf erst nach der Rückgabe der Mietsache erfolgen. Für notwendige Reparaturen an vorhandenen Einrichtungsgegenständen, die bei der Übergabe nicht festgestellt werden, haftet der Mieter auch nach der Übergabe, sofern er den Mangel kannte oder kennen musste.
- 3) Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, bei Ende des Mietverhältnisses auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist.
- 4) Bei Auszug ist der Mieter verpflichtet, folgende Arbeiten auf seine Kosten fachgerecht auszuführen bzw. ausführen zu lassen:
  - a) Reinigen der Bodenbeläge und der Fenster (innen und außen) einschl. der -rahmen, Türblätter u. -zargen, Jalousien (innen), Balkon(e) bzw. Terrasse(n), Heizkörper, Sanitärgegenstände, Fliesen usw. Die Wasserhähne inkl. der sich darin befindlichen Perlaoren sowie die Duschköpfe und sämtliche Sanitärarmaturen sind zu entkalken. Auf Balkonen und Terrassen sind Vermoosung und Unkraut zu entfernen.
  - b) Falls die Schönheitsreparaturen durchzuführen sind: Tünchen bzw. Tapezieren der Wände und Decken (und zusätzlich siehe auch § 7 des Mietvertrages) mit gleichwertiger Qualität wie bei Einzug vorhanden. Der Mieter hat sich über die Farbqualität und Farbton (gegebenenfalls auch Farbnummer) bzw. Tapetenqualität selbst, von einem Fachmann oder vom Vermieter informieren zu lassen. In den Wänden vorhandene Nägel, Haken (auch im Bad) und Dübel sind an den Wänden rückstandsfrei zu entfernen und vorhandene Löcher sind vor dem Anstrich fachgerecht zu verschließen. Ist die vom Vormieter oder Vermieter angebrachte Farbqualität (z.B. Leimfarbe) geringer, als die vom ausziehenden Mieter verlangte Qualität (z.B. wisch- und waschfeste Farbe), ist der Vermieter für einen evtl. entstehenden Schaden verantwortlich. Hat der Vermieter (oder dessen Vormieter) eine Qualitätsfarbe (z.B. wisch- und waschfeste Farbe) aufgetragen und bringt der ausziehende Mieter eine geringere Farbqualität (z.B. Leimfarbe) an, ist der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter entsteht, verantwortlich und hat für die Beseitigung des Schadens zu sorgen.

- c) Sollte der durch § 7 Abs. 4 dieses Vertrages festgelegte Zeitraum für die Durchführung der Schönheitsreparaturen nach dem Fristenplan noch nicht erreicht sein, kann der Vermieter zeitanteilig auch den geldwerten Ersatz hierfür verlangen. Grundlage für die Berechnung ist das günstigste qualitative Angebot eines vom Vermieter oder Mieter angefragten Handwerkers. Der Mieter kann die anteilige Zahlungspflicht für die vorgenannten Arbeiten vermeiden, indem er die fachgerechte Renovierung selbst vornimmt oder vornehmen lässt. Es ist dem Mieter erlaubt, Schönheitsreparaturen auch in einzelnen Räumen durchzuführen.
- d) Die Renovierungspflicht (= Durchführung der Schönheitsreparaturen) und der geldwerte Ersatz an den Vermieter **entfällt** (z.B. Streichen bzw. Tapezieren der Wände und Decken, Türen, Tüorzargen, Heizkörper, Heizrohre oder Fenster innen), **wenn die vorgenannten Arbeiten bei Einzug nicht ausgeführt waren, es sei denn**, der entsprechende Renovierungsturnus (siehe § 7 des Mietvertrages) ist erreicht oder überschritten und der Mieter hat die vorgenannten Arbeiten turnusgemäß nicht durchgeführt und die vorgenannten Arbeiten werden im Allgemeinen als erforderlich erachtet. Der Mieter kann die anteilige Zahlungspflicht für die vorgenannten Arbeiten vermeiden, indem er die fachgerechte Renovierung selbst vornimmt oder vornehmen lässt.
- 5) Wird bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei der Übergabe ein Schaden an der Mietsache oder den Einrichtungen festgestellt, so wird der Mieter dem Vermieter den Ersatz des geldwerten Schadens wie folgt regeln: qualitativ gleichwertiger Ersatz der beschädigten Sache (inkl. der Nebenarbeiten, die sich aus dem schädigenden Ereignis ergeben haben) abzüglich der allgemein üblichen Nutzungsdauer. Beispiel: Bei Teppichbelägen wird eine Nutzungsdauer von 7 Jahren zugrunde gelegt.

Sollte der Bodenbelag bei Einzug neu verlegt sein und der Mieter bereits nach 3 Jahren ausziehen und der Belag so beschädigt sein, dass er ausgewechselt werden muss, so zahlt der Mieter dem Vermieter für die verbleibende, nicht ausgenutzte Restnutzungsdauer 4/7-tel eines neu zu verlegenden Bodenbelages inkl. Entsorgen des alten Belages und sämtlicher Nebenarbeiten, wie Entfernen der Sockelleisten usw. und inkl. der Nebenarbeiten wie Vorrichten des Untergrundbodens, Spachteln, Kleben, Sockelleisten, Malerarbeiten usw. Grundlage für die Berechnung einer Entschädigung ist das günstigste qualitative Angebot eines vom Vermieter oder Mieter angefragten Handwerkers. Der Entschädigungsbetrag ist bei der Übergabe fällig und falls er nicht von der Kautions einbehalten werden kann, ist dieser dem Vermieter unverzüglich zu vergüten. Sollte der Vermieter von der Beschädigung der Mietsache oder der Einrichtungen erst bei der Übergabe erfahren oder den entsprechenden Zustand feststellen, so kann er auch nachträglich ein Handwerker-Angebot einholen. Das gleiche gilt auch für den Mieter.

Falls der Mieter den Schaden seiner Haftpflichtversicherung meldet, ist der Vermieter nicht verpflichtet, die Abwicklung über die Versicherung vorzunehmen. Ansprechpartner für die Versicherung bleibt stets der Mieter. Der Vermieter verpflichtet sich zur Auskunftserteilung gegenüber der Versicherung, falls dem Mieter zu erteilende Angaben im Zusammenhang mit der Immobilie oder des schädigenden Ereignisses nicht bekannt sind.

## § 14

### Kautionsrückzahlung bei Beendigung des Mietverhältnisses

Der Vermieter verpflichtet sich, die Kautions nebst angefallener Zinsen nach Beendigung des Mietverhältnisses unverzüglich, spätestens jedoch 8 Wochen nach Rückgabe der Mietsache, an den Mieter herauszugeben, sofern keine Vorbehalte im Rückgabeprotokoll vermerkt sind. Die unter den nachstehend genannten Punkten a) bis c) erwähnten Einbehaltungsbeispiele sind spätestens innerhalb von 8 Wochen ab Wohnungsrückgabe abzuklären und gleichzeitig ist der vorläufige Restbetrag der Kautions nebst angefallener Zinsen an den Mieter auszubezahlen.

#### a) Zu erwartende Betriebskosten-Nachzahlungen:

Sollten Nachforderungen aufgrund von gestiegenen Betriebskosten zu erwarten sein oder weil bereits bei der letzten Abrechnungsperiode eine Nachzahlung zu leisten war, so kann der anteilige auf die Restlaufzeit des Mietverhältnisses zu erwartende Betrag von der Kautions einbehalten werden bis die Abrechnung dem Vermieter vorliegt. Danach ist mit dem Mieter unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von 8 Wochen abzurechnen und gleichzeitig sind die entsprechenden Zahlungen zu leisten bzw. auszugleichen.

#### b) Bei Restmängeln an der Mietsache:

Falls der Vermieter in Absprache und auf Kosten des Mieters die Restmängelbeseitigung beauftragt, wird beiden Vertragspartnern das Recht eingeräumt, ein eigenes Kostenangebot einzuholen. Das qualitativ günstigste Angebot ist zu beauftragen.

Sofern sich der Mieter trotz Fristsetzung nicht aktiv an der im Rückgabeprotokoll dokumentierten Restmängelbeseitigung beteiligt, ist der Vermieter nach Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung berechtigt, nach dem Kostenangebot eines von ihm beauftragten anerkannten Fachbetriebes zu beauftragen und abzurechnen.

c) Nutzungsentgelt für verspätete Sachmängelbeseitigung und Entschädigungsforderungen des Vermieters:

Der Mieter ist darüber informiert, dass eine von ihm verursachte und verspätete Rückgabe der Mietsache Schadenersatzansprüche des Vermieters auslöst, die z.B. ein Nachmieter bei nicht rechtzeitigem Bezug der Mieträume stellen kann. Die daraus resultierenden Nutzungsentgelte und entstehenden Kosten können oftmals die vorhandene Kautions erheblich übersteigen.

Deshalb ist der Mieter gehalten, die Rückgabe sorgfältig zu planen. Gegebenenfalls können in einer Vorbegehung vor Mietvertragsende die zu erledigenden Schönheitsreparaturen und sonstige Arbeiten abgeklärt werden, um diese rechtzeitig zu organisieren.

## **§ 15**

### **Personenmehrheit als Mieter**

- 1) Haben mehrere Personen - z.B. Ehegatten, Lebenspartner usw. - gemietet, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- 2) Soweit vom Vermieter mehreren Mietern gegenüber Erklärungen abzugeben sind oder abgegeben werden und soweit mehrere Mieter gegenüber dem Vermieter Erklärungen abzugeben haben oder abgeben wollen, so genügt es zur vollen Wirksamkeit, wenn einer der Mieter eine solche Erklärung abgibt oder wenn einem der Mieter eine solche Erklärung zugeht. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig (unter Vorbehalt eines schriftlichen Widerrufs dessen Gültigkeit erst mit Zugang beim Vermieter wirksam wird) für die Dauer des Mietverhältnisses zur Entgegennahme und Abgabe solcher Erklärungen.

Diese Vollmacht gilt auch für die Abgabe und Entgegennahme von Kündigungen und Mietaufhebungsverträgen.

Dies bedeutet, dass ein Mieter die Kündigung eines anderen auch für sich gelten lassen muss. Die Mieter sind sich darüber einig, dass das Mietverhältnis als ganzes aufgehoben werden soll, wenn einer der Mieter aus dem Mietverhältnis ausscheidet oder einem der Mieter gekündigt wird.

## **§ 16**

### **Hausordnung/ Treppenreinigung/ Verkehrssicherungspflicht**

Die Hausordnung, die Treppenreinigung oder Verkehrssicherungspflicht (= das Kehren, Räumen und Streuen der Zu- und Gehwege vor oder zum Haus) hat nach den Vorschriften des Hauses, der Eigentümergemeinschaft oder der Satzung der jeweiligen Wohnortgemeinde zu erfolgen. Der Mieter hat sich darüber selbst zu informieren. Sofern die Hausordnung vom Mieter auszuführen ist und er nicht oder nicht regelmäßig dieser Pflicht nachkommt, kann der Vermieter die Arbeiten nach vorheriger schriftlicher Ankündigung mit Fristsetzung an einen Dritten oder eine Firma übertragen. Das gleiche gilt, wenn die Eigentümergemeinschaft beschließt, die Treppenreinigung des Hauses von einer Person oder Firma ausführen zu lassen.

## **§ 17**

### **Sonstige Vereinbarungen**

- 1) Der Mieter erklärt, dass er und die zu seinem Haushalt gehörenden Personen eine Haftpflichtversicherung (am besten unter Einschluss von sogenannten Allmählichkeitschäden) zur Abdeckung evtl. Risiken abgeschlossen haben.
- 2) Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter ihm den schriftlichen Nachweis (Kopie der Versicherungspolice) des Abschlusses der Versicherung zu erbringen. Eine Hausratversicherung wird empfohlen.
- 3) Den Verlust von Schlüsseln hat der Mieter beim Vermieter sofort anzuzeigen. Den Ersatz hierfür hat der Mieter auf eigene Kosten zu veranlassen und zu bezahlen. Sollte die Schließanlage ausgetauscht werden müssen, hat der Mieter in jedem Fall sofort seine Haftpflichtversicherung zu informieren, auch wenn er persönlich für den Ersatz des entstehenden Schadens einzustehen hat.

**§ 19  
Änderungen des Vertrages**

Es wird ausdrücklich und individuell vereinbart, dass Nebenabreden zu diesem Vertrag nicht bestehen und auch Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag schriftlich abzufassen und diesem Vertrag als Anlage beizuheften sind.

**§ 20  
Salvatorische Klausel**

- 1) Sollten Vereinbarungen aus diesem Vertrag nebst Anlagen ungültig sein oder werden, so gilt als vereinbart, dass die übrigen in diesem Vertrag getroffenen Regelungen ihre Gültigkeit behalten sollen.
- 2) Die ungültige Regelung wird sodann durch eine neu zutreffende Vereinbarung ersetzt, die der ursprünglichen Absicht der Mietvertragspartner am Nächsten kommt.

**§21  
Individuelle Vereinbarungen**

---

---

---

**§ 22  
Anlagen**

Folgende Anlagen gelten als Vertragsbestandteil:

- a) Anlage 1: Betriebskostenaufstellung lt. Betriebskostenverordnung - Betr.KV,
- b) Anlage 2: Hausgemeinschaftsordnung,
- c) Anlage 3: Heizungs- u. Lüftungsbroschüre,
- d) Anlage 4: Übergabeprotokoll (wird nach erfolgter Übergabe dem Mietvertrag beigeheftet und wird Vertragsbestandteil).

\_\_\_\_\_, den **200**\_\_

\_\_\_\_\_, den **200**\_\_

\_\_\_\_\_  
- Vermieter -

\_\_\_\_\_  
- Mieter -

\_\_\_\_\_  
- Mieter -