# Mietvertrag

für Wohnungen, Eigentumswohnungen, Einzelräume und Einfamilienhäuser

Vertragsnummer

Haus & Grund WUPPERTAL

**Zwischen**

Vorname, Nachname _____

wohnhaft _____

Tel.: _____ E-Mail: _____

**(als Vermieter/in)**

vertreten durch _____

**und**

Vorname, Nachname _____

wohnhaft _____

Tel.: _____ E-Mail: _____

geb.: _____ Personalausweis-/Pass-Nr.: _____

**(als Mieter/in 1)** und

Vorname, Nachname _____

wohnhaft _____

Tel.: _____ E-Mail: _____

geb.: _____ Personalausweis-/Pass-Nr.: _____

**(als Mieter/in 2)** (Bei Mietermehrheit entsteht ein Gesamtschuldverhältnis)

MUSTER

**wird folgender Mietvertrag geschlossen**:

## § 1 Mietgegenstand

1. Vermietet wird/werden zu Wohnzwecken:

☐ ____ **Einzelräume** ☐ **eine Wohnung** ☐ **eine Eigentumswohnung**
☐ ____ **Einzelräume/Wohnung möbliert** ☐ **ein Einfamilienhaus** (Zutreffendes ankreuzen)

Straße: _____

Ort: _____


Blankovertragsexemplare ohne grünes Logo sind rechtswidrige Raubkopien und verletzen unser Urheberrecht

Haus& Grund WUPPERTAL

# Mietvertrag

im ____ Geschoss, rechts/links/Mitte, Vorderhaus/Hinterhaus/Parterre/Souterrain bestehend aus:

____ Zimmer (n) ____ Küche/Kochnische ____ Abstellraum ____ Bad/WC

____ Balkon/Loggia/Terrasse ____ Diele ____ Gäste-WC

____ Wintergarten ____ Mansarde(n) ____ Hobbyraum ____ Garten

____ Kellerräume ____ sonstige Nebenräume _____

Eine überwiegend gewerbliche Nutzung ist nicht gestattet; untergeordnete, den Wohnzweck nicht berührende gewerbliche Tätigkeiten, die nach außen nicht in Erscheinung treten, sind gestattet.

Der Mieter ist berechtigt, folgende Teile des Gebäudes bzw. Grundstücks entsprechend den Bestimmungen der Hausordnung und nach Absprache mit dem Vermieter mitzubenutzen:

☐ Speicher ☐ Waschküche ☐ Trockenraum ☐ Waschmaschine
☐ Trockenautomat ☐ Aufzug ☐ Hobbyraum ☐ Hof
☐ Sauna ☐ Schwimmbad ☐ Sonstige

2. Die Mietsache wird mit ____ Person(en) bezogen. Der/die Mieter versichern, dass eine Aufnahme weiterer Personen, auch im Rahmen einer Untervermietung, zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses nicht beabsichtigt ist. Änderungen der Personenzahl teilt der Mieter dem Vermieter unverzüglich mit. Die notwendige Zustimmung des Vermieters ist vor Aufnahme der Personen zu beantragen § 12 Nr. 5, 6.

3. Die nach Abschluss des Mietvertrages erteilte Gestattung der Nutzung nicht ausdrücklich mitvermieteter Gegenstände, Räume oder vergleichbarer Objekte im Mietobjekt, insbesondere von Garten und Kfz-Stellplätzen, erfolgt aus Gefälligkeit und stellt keine Einbeziehung des zur Nutzung überlassenen Objektes in den Mietvertrag dar und begründet keinerlei Rechte an diesen Objekten. Der vollständige oder teilweise Widerruf der Benutzungsbefugnis ist jederzeit möglich.

4. Ein Wohnungstausch innerhalb des Hauses mit anderen Mietern ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet.

5. Die Wohnung ist ◉ freifinanziert ○ öffentlich gefördert (Sozialwohnung)

6. Zusätzlich angemietete Garagen oder Stellplätze werden mittels selbstständigem Garagenmietvertrages, unabhängig von diesem Wohnungsmietvertrag angemietet; Wohnungs- und Garagenmietvertrag sind zwei von einander unabhängige Rechtsverhältnisse, die selbstständig kündbar sind.

7. Für die Mietzeit werden/wurden dem Mieter ausgehändigt:

____ Haustürschlüssel ____ Wohnungsschlüssel ____ Kellerschlüssel ____ Zimmerschlüssel

____ Briefkastenschlüssel ____ Hoftürschlüssel ____ Speicherschlüssel ____ Mansardenschlüssel

____ weitere Schlüssel _____

Sollte der Mieter weitere Schlüssel benötigen, ist eine Beschaffung nur mit Zustimmung des Vermieters und auf Kosten des Mieters zulässig. Die zusätzlichen Schlüssel sind bei Auszug dem Vermieter kostenlos zu überlassen. Andernfalls ist der Mieter verpflichtet die Vernichtung der zusätzlichen Schlüssel nachzuweisen.
Bei Verlust von ausgehändigten oder durch den Mieter beschafften Schlüsseln ist der Vermieter aus Sicherheitsgründen berechtigt, auf Kosten des Mieters die erforderliche Zahl von neuen Schlüsseln und Schlössern anfertigen und einbauen zu lassen. Das gilt gleichermaßen bei Vorhandensein einer zentralen Schließanlage im Mietobjekt.

MUSTER


Blankovertragsexemplare ohne grünes Logo sind rechtswidrige Raubkopien und verletzen unser Urheberrecht

Entsprechend gilt diese Regelung für den Fall, dass der Mieter bei Auszug nicht sämtliche Schlüssel an den Vermieter zurückgibt.
Diese Kostentragungspflicht kann der Mieter dadurch abwenden, dass er den Verbleib der Schlüssel darlegt und nachweist, dass trotz der abhanden gekommenen Schlüssel eine konkrete Sicherheitsgefährdung nicht vorliegt.

8. Der Mieter ist verpflichtet, innerhalb von 1 Woche nach Aufforderung durch den Vermieter die Anmeldebescheinigung vorzulegen.

9. **Gartennutzung**: Der im Mietobjekt befindliche Ziergarten/Ziergartenteil (Lage, Größe, Besonderheiten)

asfdafddsafsadf
asdfsa
asdf
adsf
asdf
saf

wird dem/den Mieter(n) ◉ zur alleinigen Nutzung überlassen ○ zur Mitbenutzung überlassen
○ nicht vermietet und darf nicht genutzt werden.

a) Soweit der Garten **allein** genutzt werden darf, kann der Mieter den Garten wie nachstehend beschrieben gärtnerisch nutzen. Bei der Nutzung und Pflege des Gartens sind die einschlägigen Umweltvorschriften zu beachten.
Eine Umgestaltung des Gartens, die den Charakter des Gartens als Ziergarten nachhaltig optisch oder/und inhaltlich verändern oder aufheben würde, ist nicht gestattet. Die Entfernung von mehrjährigen Bäumen, Sträuchern oder Hecken ohne Zustimmung des Vermieters ist ebenfalls nicht gestattet.
Der Mieter ist verpflichtet, den Garten regelmäßig zu pflegen und in gepflegtem Zustand zu erhalten. Hierzu gehören insbesondere das Rasenmähen, Unkrautjäten, Pflegeschnitte von Bäumen, Sträuchern und Hecken sowie die Pflege vorhandener Garteneinrichtungen. Sämtliche Kosten der Nutzung und Pflege des Gartens trägt der Mieter. Bauliche Veränderungen, gewerbliche Nutzungen oder eine überwiegende Nutzung als Lagerplatz sind ebenfalls untersagt.
b) Soweit der Garten mit Anderen **mitbenutzt** werden darf, darf er als Sitz-, Spiel- oder Liegewiese ohne jede gärtnerische Gestaltung mitbenutzt werden. Bauliche Veränderungen, Umgestaltungen, Nutzung als Lagerplatz oder Zweckentfremdung sind nicht gestattet. Die zur Mitbenutzung für alle Bewohner des Hauses mitvermietete Gartenfläche ist regelmäßig von allen Mietern des Hauses anteilig nach interner Absprache zu reinigen und zu pflegen. Sollten sich die Mieter intern nicht einigen bzw. einzelne Mieter ihrer Verpflichtung nicht nachkommen, ist der Vermieter berechtigt, eine Regelung zur Durchführung der Arbeiten zu treffen. Durch schriftliche Erklärung vor Beginn eines Abrechnungszeitraums gegenüber den Mietern ist der Vermieter darüber hinaus berechtigt, die auszuführenden Arbeiten durchzuführen bzw. durch Dritte durchführen zu lassen und die hierfür anfallenden Kosten als Betriebskosten auf die Mieter umzulegen, wenn dies nach billigem Ermessen unter Abwägung der Belange der Gesamtheit der Mieter zweckmäßig erscheint. Werden die Arbeiten bereits bei Anmietung durch einen Dritten durchgeführt und die Kosten über die Betriebskosten umgelegt, sind die Mieter weder berechtigt, noch verpflichtet, die notwendigen Arbeiten durchzuführen.
c) Grillen und die Benutzung vergleichbarer Geräte ist – auch bei alleiniger Gartennutzung – nur in angemessenem Rahmen unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der anderen Bewohner des Hauses und der Nachbarn gestattet, gegebenenfalls nach Absprache mit den Mitbewohnern.

asfdafddsafsadf
asdfsa
asdf
adsf

## § 2 Zustand des Mietobjektes bei Übergabe

1. Der Mieter hat das Mietobjekt vorab besichtigt und übernimmt die Mieträume im vorhandenen Zustand und nach Maßgabe des unter § 29 dieses Vertrages dokumentierten Ausstattungszustandes nach Besichtigung und erkennt das Mietobjekt nach Maßgabe des Übergabeprotokolls Seite 24 ff als vertragsgemäß an.

COPY


Blankovertragsexemplare ohne grünes Logo sind rechtswidrige Raubkopien und verletzen unser Urheberrecht

Kennt der Mieter bei Vertragsschluss einen Mangel, stehen ihm Rechte gem. §§ 536 (Mietminderung) und 536a (Schadenersatz- und Aufwendungsersatzansprüche) nicht zu. Im Übrigen wird auf § 536 b BGB hingewiesen. Sind ihm Mängel und Nachteile bekannt gegeben worden und von ihm als vertragsmäßig akzeptiert worden, stehen ihm diesbezüglich keinerlei Ansprüche auf Minderung, Erfüllung oder Beseitigung zu.

## § 3 Mietzeit

**1.) Mietverhältnis von unbestimmter Dauer**

Das Mietverhältnis beginnt am _____.
Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Dauer und kann von beiden Vertragsparteien nur mit den gesetzlichen Kündigungsfristen des BGB gekündigt werden.

☐ **Kündigungsverzicht (maximal bis zum Ende des 47. Monats ab Unterzeichnung des Mietvertrages)**

Beide Mietparteien verzichten wechselseitig für einen Zeitraum von _____ Monaten ab Unterzeichnung des Mietvertrages auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages. Zum Ablauf des Verzichtszeitraumes kann das Mietverhältnis erstmalig wieder von beiden Mietparteien mit den gesetzlichen Kündigungsfristen durch Kündigung beendet werden. Das Recht der außerordentlichen Kündigung wird von dieser Regelung nicht berührt.

**oder ...**

**2.) Mietverhältnis von bestimmter Dauer gem. § 575 BGB** (Qualifizierter Zeitmietvertrag; nur zulässig, wenn a, b oder c vorliegt und ausgefüllt wird)

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am_____, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Das Recht der außerordentlichen Kündigung wird von dieser Regel nicht berührt.

Nach Beendigung der oben bezeichneten Mietdauer benötigt der Vermieter die Wohnung aus den nachstehenden Gründen.

a) Der Vermieter benötigt die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen, Hilfs- und Pflegepersonen oder zu seinem Hausstand gehörenden Personen. (Eigenbedarf) Näher erläutern:

b) Aufgrund geplanter wesentlicher baulicher Veränderungen oder Instandhaltungen bzw. Beseitigung der Wohnung ist eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht möglich oder würde die bauliche Veränderung unzumutbar erschweren. Näher erläutern:

c) Nach Ablauf der Mietzeit wird die Wohnung an einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten vermietet. Näher erläutern:

MUSTER

**3.)** Nach erfolgter Kündigung kommt § 545 BGB nicht zur Anwendung. Dies bedeutet, dass trotz Fortsetzung des Gebrauchs des Mietobjektes nach Ablauf der Mietzeit das ehemalige Mietverhältnis nicht stillschweigend verlängert, fortgesetzt oder neu begründet wird.

## § 4 Personenmehrheiten, Vollmachten

1. Mehrere Mieter z.B. Ehegatten, Lebenspartner und sonstige Mitmieter sowie Wohngemeinschaften haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner. Der Auszug eines von mehreren Mietern berührt nicht seine gesamtschuldnerische Haftung aus dem Mietvertrag bis zu dessen Beendigung bzw. Herausgabe der Wohnung. Eine vorzeitige Entlassung aus der vertraglichen Verpflichtung ist nur auf der Grundlage einer Vereinbarung mit dem Vermieter und den verbleibenden Mietern möglich, soweit nicht gesetzliche Regelungen etwas anderes vorschreiben.

2. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem (von mehreren) Mieter abgegeben wird. Die Mieter bevollmächtigen sich unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs bis auf Weiteres gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden. Diese Bevollmächtigung gilt auch für die Entgegennahme von Mieterhöhungserklärungen und Kündigungen des Vermieters, nicht jedoch für Mietaufhebungsverträge.

## § 5 Verhinderung des Mieters

Der Mieter ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche, ihm aus dieser Vereinbarung obliegenden Verpflichtungen, auch für den Fall seiner Verhinderung, erfüllt werden. Alter, Krankheit, Abwesenheit, Urlaub und/oder vergleichbare Gründe entbinden den Mieter nicht von seiner vertraglichen Erfüllungspflicht.
Für eventuelle Vertretungen hat der Mieter auf seine Kosten Sorge zu tragen.

## § 6 Miete

1. Die Miete ohne Betriebskosten beträgt monatlich _____ €

2. Vorauszahlungen des Mieters auf:

○ Heizkosten / Warmwasser _____ €
*(Nicht bei unmittelbarer Abrechnung zwischen Leistungsträger und Mieter)*

○ Betriebskosten gem. § 9 des Vertrages _____ €

**Monatliche Gesamtmiete** (Nettomiete + Betriebskostenvorauszahlung) _____ €

3. Die monatliche Gesamtmiete (s.o.) ist kostenfrei, monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag des Monats an den Vermieter oder an die zur Entgegennahme bevollmächtigte Person oder Stelle zu entrichten. Ausgenommen einer vom Mieter nicht zu vertretenden Verzögerung ist für die Rechtzeitigkeit der Zahlung der Eingang bzw. die Gutschrift der Zahlung beim Vermieter maßgebend.
Bei vom Mieter zu vertretender verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Mahngebühren und Verzugszinsen zu erheben und Schadenersatz geltend zu machen.

4. Die erste Miete ist zusammen mit der ersten Rate der Mietkaution zum vereinbarten Zeitpunkt vor Schlüsselübergabe Zug um Zug gegen Übergabe der Wohnung zu zahlen.

MUSTER


Blankovertragsexemplare ohne grünes Logo sind rechtswidrige Raubkopien und verletzen unser Urheberrecht

Haus & Grund WUPPERTAL

# Mietvertrag

5. Sämtliche Beträge sind auf das Konto bei der: _____

IBAN: _____ BIC: _____
einzuzahlen.

6. Aus stillschweigend vom Vermieter geduldeten verspäteten Leistungen des Mieters kann dieser keinerlei Rechte herleiten; insbesondere erfolgt keine Änderung der Fälligkeit der Zahlungsverpflichtungen des Mieters.

7. Die vom Mieter geleisteten Zahlungen kann der Vermieter nach seiner Wahl auf Kosten etwaiger Rechtsverfolgung, einschließlich außergerichtlicher Mahnkosten und Verzugszinsen, Schadenersatz oder fällige Schönheitsreparaturen, Kautionsrückstände, Nebenkosten, Mietrückstand und laufende Mieten verrechnen, es sei denn der Mieter trifft im Einzelfall eine wirksame Zweckbestimmung.

8. Erhält der Mieter Leistungen für Unterkunft und Heizung von einem öffentlich-rechtlichen Leistungsträger, ist der Mieter verpflichtet, den Leistungsträger anzuweisen, die Geldleistungen direkt an den Vermieter zu entrichten. Dies gilt auch, wenn der Leistungsbezug während des Mietverhältnisses eintritt.

## § 7 Mieterhöhungen

Die Miete kann unabhängig davon, ob es sich um einen Vertrag auf unbestimmte Dauer oder um einen befristeten Mietvertrag gem. § 3 dieses Vertrages handelt, entweder durch vertragliche Vereinbarung oder im Rahmen der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen geändert werden.

Bei preisgebundenem Wohnungsbau gilt die jeweils zulässige Kostenmiete als vertraglich vereinbart. Der Vermieter ist berechtigt, gemäß § 4 Abs 8 NMV Mieterhöhungen auch rückwirkend geltend zu machen.

❑ **Es wird die nachstehende Indexklausel gem. § 557b BGB vereinbart:** *(nicht zulässig für preisgebundene Wohnungen)*

Die Miete wird durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt (Indexmiete). Erhöht oder ermäßigt sich dieser Preisindex im Verhältnis zum bei Beginn des Mietverhältnisses bestehenden Preisindex, so erhöht oder ermäßigt sich die Miete im selben prozentualen Verhältnis. Die Miete muss, abgesehen von Mieterhöhungen gemäß §§ 559 bis 560 BGB, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Die Änderung der Miete muss in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Anpassung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

Die Miete kann gemäß oben genannter Vereinbarung mehrfach angepasst werden. Anknüpfungspunkt für die Berechnung der prozentualen Veränderung ist jeweils der bei der letzten Mietanpassung zugrunde gelegte Indexstand.

Eine Erhöhung wegen Modernisierung gemäß § 559 BGB oder § 559 e BGB kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat, es sei denn, es wurde eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555 b Nr. 1a BGB durchgeführt. Eine Erhöhung der Betriebskosten gemäß § 560 BGB ist zulässig.

MUSTER


Blankovertragsexemplare ohne grünes Logo sind rechtswidrige Raubkopien und verletzen unser Urheberrecht

# Mietvertrag

Haus & Grund WUPPERTAL

☐ **Es wird die nachstehende Staffelmietklausel gem. § 557a BGB vereinbart:**
*(nicht zulässig für preisgeb. Wohnungen und anwendbar nur bei mindestens 12 Monate unverändert gebliebener Miete)*

Die Nettomiete gem. § 6 Ziff. 1 erhöht sich mit Wirkung

a) vom _____ um _____ € auf _____ €

b) vom _____ um _____ € auf _____ €

c) vom _____ um _____ € auf _____ €

d) vom _____ um _____ € auf _____ €

e) vom _____ um _____ € auf _____ €

f) vom _____ um _____ € auf _____ €

(bei weitergehenden Staffeln bitte Zusatzblatt verwenden)

Mieterhöhungen gem. § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete) bis § 559d BGB (Modernisierung) sind während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen.

## § 8 Kautionen

1. Der Mieter ist verpflichtet, zur Sicherung sämtlicher Forderungen des Vermieters aus diesem Mietverhältnis

☐ eine **Barkaution** in Höhe von _____ €
*(Maximal in Höhe der dreifachen Miete ohne Betriebskostenvorauszahlung)*

an den Vermieter bzw. auf ein vom Vermieter zu bestimmendes insolvenzfestes Kautionskonto zu zahlen. Der Mieter ist verpflichtet, bei der Eröffnung des Kautionskontos auf Verlangen des Vermieters unverzüglich mitzuwirken und insbesondere die entsprechenden Nachweise kostenlos zu erbringen.

Die Kaution wird gemäß § 551 BGB verzinst. Der Vermieter erhält die ausschließliche Verfügungsgewalt über dieses Konto und versieht es mit dem Vermerk Fremdgeld. Die Gebühren des Kreditinstituts für die Einrichtung, Führung und Auflösung der Geldanlage trägt der Mieter. Der Mieter ist berechtigt, die Barkaution in drei gleichen Teilleistungen zu erbringen. Die erste Teilleistung ist zu Beginn des Mietverhältnisses vor Übergabe der Wohnung, die Restzahlungen mit den Mietzahlungen der beiden Folgemonate zu zahlen.

☐ Anstelle einer Barkaution wird die Gestellung einer **Bankbürgschaft** in Form einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft eines inländischen Kreditinstitutes vereinbart. Der Bürge verzichtet auf das Recht zur Hinterlegung der Bürgschaftssumme mit befreiender Wirkung. Die Leistung aus der Bürgschaft darf an keine Bedingung geknüpft werden.

2. Bei preisgebundenem Wohnraum dient die Kaution ausschließlich dazu, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern.

3. Verlässt bei einer Mietermehrheit oder bei Ehepaaren als Mieter ein Mieter bei fortbestehendem Mietvertrag die gemeinsame Wohnung, ist der Vermieter nicht verpflichtet, die Kaution abzurechnen und/oder ganz oder teilweise an den ausscheidenden Mieter auszuzahlen.

4. Während des Mietverhältnisses ist der Mieter nicht berechtigt, von ihm an den Vermieter zu entrichtende Zahlungen mit der Kaution zu verrechnen.

## § 9 Betriebskosten

(Wir empfehlen Textmarkierungen und/oder Textänderungen nur nach Rücksprache mit Haus und Grund)

Neben der Miete trägt der Mieter anteilig sämtliche im Mietobjekt anfallenden Betriebskosten gem. nachstehender Auflistung und in Ergänzung hierzu gem. § 556 Abs. 1 BGB, § 556c BGB, §§ 1, 2 Betriebskostenverordnung – (BetrKV - vom 25.11.2003 BGBl. I S. 2346 ff) bzw. in der jeweils geltenden Fassung.

MUSTER


Blankovertragsexemplare ohne grünes Logo sind rechtswidrige Raubkopien und verletzen unser Urheberrecht

**Betriebskosten im Sinne von § 1 BetrKV sind gemäß § 2 BetrKV:**
**1.** die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks; hierzu gehört u.a. namentlich die Grundsteuer;
**2.** die Kosten der Frischwasserversorgung, einschließlich der Betriebs- und Wartungs- und Eichkosten für eine Wasseraufbereitungsanlage und/oder einer separaten Brunnenanlage und sämtlicher Verbrauchserfassungsgeräte
**3.** die Kosten der Schmutzwasserentsorgung, Grubenentleerung
**4.** die Kosten des Niederschlagswassers
**5.** die Kosten
**5a.** des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich 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 einschließlich 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 einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung oder
**5b.** 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
**5c.** 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
**5d.** 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;
**6.** die Kosten
**6a.** des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 5 Buchstabe a oder
**6b.** 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 Nummer 5 Buchstabe a oder
**6c.** 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 Einstellungen durch eine Fachkraft;
**7.** die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
**7a.** bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 5a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
**7b.** bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 5c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
**7c.** bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 5d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.
**8.** die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, einschließlich Wartungskosten
**9.** die Kosten der Müllbeseitigung
**10.** die Kosten der Straßenreinigung
**11.** die Kosten des Winterdienstes, einschließlich der Streumaterialien
**12.** die Kosten der Hausflur- und Gebäudereinigung einschließlich gemeinschaftlicher Fenster und Nebenanlagen sowie der Dachrinnenreinigung
**13.** die Kosten der Gartenpflege, einschließlich der Nebenanlagen, der Hofflächen und nicht öffentlicher Wege
**14.** die Kosten der regelmäßigen Ungezieferbekämpfung,
**15.** die Kosten des Betriebs einer Klimaanlage einschließlich der Wartungskosten
**16.** die Kosten der Allgemeinbeleuchtung
**17.** die Kosten der Schornsteinreinigung, soweit nicht unter 5 bis 7 erfasst

MUSTER


Blankovertragsexemplare ohne grünes Logo sind rechtswidrige Raubkopien und verletzen unser Urheberrecht

**18.** die Kosten der Immissionsmessung, soweit nicht unter 5 bis 7 erfasst
**19.** die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, einschließlich Öltankversicherung und Elementarschadenversicherung
**20.** die Kosten für den Hausmeister
**21.** die Kosten
**21a.** des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,
**21b.** des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage,
**21c.** des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes
**22.** Wartung und Reinigung von Heizungsanlagen, Einzelöfen und Kalt- und Warmwassergeräten, Elektrogeräten, sowie Be- und Entwässerungsanlagen, soweit nicht vorstehend im Einzelnen erfasst
**23.** die Kosten des vorbeugenden Brandschutzes (Brandschau)
**24.** die Kosten für die Prüfung und Wartung von Brandschutzanlagen, Rauchwarnanlagen und Sprinkleranlagen, Anlagen der Brandverhütung und Brandbekämpfung, Wartung und Prüfung von Rauchwarnanlagen und Rauchwarnmeldern (auch innerhalb der Wohnung)
**25.** Garagentorwartung
**26.** Eichgebühren, soweit nicht unter den vorstehenden Kostenarten ausdrücklich erwähnt
**27.** die Kosten der Überprüfung und Wartung des Hausdaches, einschließlich Dachrinnenreinigung
**28.** die Kosten des Betriebs der gemeinschaftlichen Einrichtungen für die Wäschepflege
**29.** die Kosten des Betriebs eines gemeinschaftlichen Schwimmbades
**30.** die Kosten des Betriebs einer gemeinschaftlichen Sauna
**31.** die Kosten gemeinschaftlicher Spiel-, Hobby- und Werkräume
**32.** Wartung der Fenster und Fenstereinrichtungen
**33.** Kosten der Wartung, Überwachung, Reinigung und Versicherung von Solar- und Photovoltaikanlagen, soweit diese Anlagen der Versorgung des Objektes dienen
**34.** Kosten für die Prüfungen nach Trinkwasserverordnung, soweit sie nicht bereits durch die vorigen Punkte erfasst sind
**35.** die Kosten der Wärmelieferung gemäß § 556 c BGB
**36.** die Kosten der Pflege der Fassaden- und Dachbegrünung
**37.** Sonstige Betriebskosten (im Einzelnen differenziert auflisten)

---

Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters kann dieser mit einem Betrag in Rechnung stellen, der für eine gleichwertige Leistung durch einen Dritten, insbesondere einem Unternehmer, in Rechnung gestellt werden würde. Die Umsatzsteuer eines Dritten darf nicht angesetzt werden.

Die Betriebskosten werden jährlich (nicht zwangsläufig kalenderjährlich) abgerechnet. Im Einzelfall und aus berechtigtem Anlass wie Kauf oder Verkauf des Gebäudes, Umwandlung oder Errichtung von Wohnungseigentum und zur Vereinfachung und Harmonisierung der Abrechnung kann der Abrechnungszeitraum auf einen Teilabrechnungszeitraum geändert werden. Darüber hinaus kann der Abrechnungszeitraum im Einzelfall insgesamt geändert werden, wenn dadurch eine Vereinfachung oder eine Harmonisierung der Abrechnung im abzurechnenden Objekt erreicht werden kann. Bei Heizungsanlagen, die ausschließlich die Mieträume versorgen, obliegt die Energieversorgung dem Mieter. (z.B. Etagenheizungen, Elektroheizungen und Einzelöfen, sowie Einfamilienhäusern)
Nur bei preisgebundenem Wohnraum wird zusätzlich zu den obigen Betriebskosten das Umlageausfallwagnis in Höhe von z.Zt. 2% der Gesamtbetriebskosten gem. § 25a Neubaumietenverordnung erhoben.

MUSTER


Blankovertragsexemplare ohne grünes Logo sind rechtswidrige Raubkopien und verletzen unser Urheberrecht

Der Mieter ist verpflichtet, auf die jährlichen Betriebskosten eine angemessene monatliche Vorauszahlung zu leisten. Die Vorauszahlungen werden auf der Grundlage der Abrechnung des Vorjahres ermittelt; der Vermieter ist berechtigt, auf der Grundlage der jährlichen Betriebskostenabrechnung eine Anpassung an den jeweiligen Abrechnungssaldo vorzunehmen.

Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen sind spätestens vier Wochen nach Zugang der schriftlichen Abrechnung auszugleichen.

Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen während der Laufzeit dieses Vertrages sonstige neue Betriebskosten, so können diese nach vorheriger Ankündigung von dem Vermieter für die Zukunft umgelegt und angemessene Vorauszahlungen geltend gemacht werden. Von der Ankündigungsfrist ausgenommen sind die Betriebskosten, die aufgrund zwingender gesetzlicher Regelungen anfallen. Diese Kosten trägt der Mieter unabhängig von einer vorherigen Ankündigung ab Zeitpunkt ihres Entstehens. Dies gilt gleichermaßen für die nach Fortfall der Grundsteuerbefreiung anfallenden Grundsteuern.

Der Mieter verpflichtet sich, Strom- und Gaszähler zu Vertragsbeginn auf seine Kosten bei dem zuständigen Versorgungsunternehmen anzumelden und nicht vor Vertragsablauf wieder abzumelden. Dies gilt auch dann, wenn die Mietsache vorzeitig geräumt wird. Werden die Zähler aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, entfernt, ist dieser zum Ersatz der Wiederanbringungskosten sowie aller Folgekosten verpflichtet.

Folgende Versorgungsleistungen werden dem Mieter unmittelbar vom Leistungsträger zur Verfügung gestellt: (Zutreffendes ankreuzen!)

☐ **Frischwasser** ☐ **Gas** ☐ **Elektrizität** ☐ **Beheizung der Wohnung** (Wärmecontracting)
☐ **Fernwärme** ☐ **Wärmelieferung im Sinne von § 556 c BGB**

Diese Leistungen werden vom Mieter, soweit der Leistungsträger unmittelbar mit dem Mieter abrechnet, unmittelbar an den Leistungsträger bezahlt. Nebenkostenvorauszahlungen werden für diesen Fall nicht erhoben.
Bei Versorgung mit Fernwärme gilt die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme, (AVB FernwärmeV) in Verbindung mit der Heizkostenverordnung.

## § 10 Umlageschlüssel

Werden im Objekt anfallende Betriebskosten jährlich abgerechnet, werden diese Kosten nach dem nachstehenden Umlageschlüssel auf die Gesamtheit der Mieter umgelegt:

1. Die verbrauchsabhängigen Betriebskosten, die durch Messeinrichtungen und/oder Heizkostenverteiler erfasst werden, werden nach dem jeweiligen Verbrauch abgerechnet; für Heizung und Warmwasser gilt die Heizkostenverordnung. Die abzurechnenden Heizkosten setzen sich gem. § 7 Abs. 2 Heizkostenverordnung aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, 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 der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen gem. § 6a Heizkostenverordnung.

Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlagen gehören gem. § 8 Abs. 2, 4 Heizkostenverordnung: Die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht gesondert abgerechnet werden, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend § 7 Abs. 2 Heizkostenverordnung. Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe. Zu den Kosten der Warmwasserlieferung gehören das Entgelt

MUSTER


Blankovertragsexemplare ohne grünes Logo sind rechtswidrige Raubkopien und verletzen unser Urheberrecht

für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend § 7 Abs. 2 Heizkostenverordnung.

2. Die **Heiz- und Warmwasserkosten** trägt der Mieter wie folgt:
Bei vorhandenen **Wärmezähler**n oder **Heizkostenverteiler**n bzw. **Warmwasserzähler**n oder **Warmwasserkostenverteiler**n trägt der Mieter

_____ % der Heiz- und Warmwasserkosten nach dem Ergebnis der Wärmemesser oder Heizkostenverteiler bzw. Warmwasserzähler oder Warmwasserkostenverteiler

und *(Beispiel: 70 % Verbrauch - 30 % Wohnfläche)*

_____ % der Heiz- und Warmwasserkosten nach der Wohn- bzw. Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum.

Der Vermieter ist befugt, die Abrechnungsmaßstäbe zu ändern, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse gegeben ist, insbesondere, wenn dadurch eine deutliche Vereinfachung oder Vereinheitlichung der Abrechnung erfolgt. Diese Änderung erfolgt nur nach vorheriger Ankündigung und nur für die zukünftigen Abrechnungszeiträume.

3. **Frischwasser**. Bei vorhandenen Frischwasseruhren erfolgt eine Abrechnung nach Verbrauch nur, wenn alle im Objekt vorhandenen Wasserentnahmestellen mit Frischwasseruhren ausgestattet sind; ist dies nur teilweise der Fall werden die Frischwasserkosten nach dem unter 4. oder 5. vereinbarten Umlageschlüssel abgerechnet. Sofern die Wasserzwischenzählerstände nicht ordnungsgemäß ermittelt und/oder dokumentiert worden sind, erfolgt eine Umlage der Frischwasserkosten anhand der Wohn- und Nutzflächen. Differenzen zwischen Hauswasserzähler und der Gesamtheit der Wohnungswasserzähler werden nach dem Verhältnis der ermittelten Wasserkosten umgelegt. Bei gemischt genutzten Objekten (Wohn- und Gewerbenutzung) erfolgt eine Voraberfassung des gewerblichen Verbrauchs nur, wenn hierfür wegen der tatsächlichen Nutzung des Gewerbeobjektes ein sachlicher Grund besteht.

4. Alle anderen Betriebskosten werden wahlweise nach den nachstehenden Umlageschlüsseln abgerechnet:

Die Betriebskosten Pos. _____ **nach Personenzahl**

Die Betriebskosten Pos. _____ **nach** _____ *)

(*) *Umlageschlüssel muss hier eindeutig und nachvollziehbar erläutert werden*

5. **Wird kein Umlageschlüssel vereinbart, gilt gem. § 556a BGB die Wohnfläche als Abrechnungsmaßstab. Dies gilt auch für den Fall, dass ein Umlageschlüssel nicht wirksam vereinbart wurde.**

**Die Berechnung der Wohnfläche richtet sich ausschließlich nach der Wohnflächenverordnung – WflV – vom 25.11.2003 (BGBl, I 2003, S. 2346 ff). Befinden sich in Räumen des angemieteten Objektes Dachschrägen, ist die Wohnfläche in diesen Räumen gem. § 4 Ziff. 1 u. 2 WflV wie folgt zu berechnen: Die Wohnfläche unter der Dachschräge bis zu einer lichten Höhe von 1 m wird nicht berücksichtigt. Die Wohnfläche unter der Dachschräge zwischen 1 m lichter Höhe und 2 m lichter Höhe wird zu 1/2 berücksichtigt und die Wohnfläche unter der Dachschräge über einer lichten Höhe von 2 m wird voll berechnet.**

Im Übrigen gilt die **Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003** (BGBl. I 2003, S. 2346 ff.) bzw. in der jeweils geltenden Fassung.

MUSTER


Blankovertragsexemplare ohne grünes Logo sind rechtswidrige Raubkopien und verletzen unser Urheberrecht

6. Der Vermieter ist aus sachlichen Gründen berechtigt, den Umlageschlüssel für die Betriebskosten – nicht der Heiz- und Warmwasserkosten – nach billigem Ermessen zu ändern. Die vorgesehene Änderung ist dem Mieter vor Ablauf der laufenden Abrechnungsperiode mitzuteilen, dabei sind die sachlichen Gründe für die Änderung und der neue Umlageschlüssel anzugeben. Die Änderung wirkt zum Beginn der neuen Abrechnungsperiode.

7. Der Vermieter ist berechtigt, nach entsprechender technischer Änderung durch Text- oder Schriftform zu bestimmen, Betriebskosten künftig nach Verbrauch und/oder Verursachung zu erfassen und entspr. umzulegen.

8. Der Vermieter ist berechtigt, bei der Abrechnung der Betriebskosten – auch nachträglich – mehrere Gebäude zu einer Wirtschafts- bzw. Verwaltungseinheit zusammenzufassen und aus den Gesamtbeträgen – nach Maßgabe der mietvertraglichen Vereinbarungen – den auf den einzelnen Mieter entfallenden Anteil zu errechnen. Er muss dabei die Grundsätze des billigen Ermessens und der Zumutbarkeit (§§ 315 und 308 Nr. 4 BGB) beachten.

9. Wird das Mietverhältnis während des Abrechnungszeitraums beendet, erfolgt die Abrechnung der Nebenkosten zeitanteilig. Der vorzeitige Auszug oder eine vorübergehende Abwesenheit des Mieters entbindet diesen nicht von der Pflicht zur weiteren Entrichtung der Nebenkosten. Bei Auszug des Mieters während der Abrechnungsperiode ist der Vermieter nur zu einer Zwischenablesung, nicht zu einer Zwischenabrechnung verpflichtet. Die Kosten der Zwischenablesung und die Kosten der Aufteilung der Abrechnung trägt der Mieter. Dies gilt nicht bei berechtigter außerordentlicher Kündigung durch den Mieter.

10. **Gewerbliche Wärmelieferung / Wärmecontracting / Fernwärme**
(Nur ankreuzen, wenn im Mietobjekt die Energieversorgung durch die nachstehende Weise erfolgt)

☐ Im Objekt ist eine Anlage zur Lieferung von Wärmeenergie durch Dritte vorhanden. Die Kosten hierfür werden wie folgt abgerechnet:
○ a. Die Abrechnung erfolgt durch den Vermieter.
○ b. Die Abrechnung erfolgt durch den Anbieter der Wärmeenergie bzw. dessen Auftragnehmer (Betriebsführungscontracting).
○ c. Das Mietobjekt wird von einer nicht im Eigentum des Vermieters stehenden Heizungs- und Warmwasseranlage mit Heizungsenergie und/oder Warmwasser versorgt. Die Rechte und Pflichten dieser Leistungs- und Versorgungsumstellung richten sich dann nach den Vereinbarungen des Mieters mit dem Leistungsträger. Der Vermieter schuldet in diesem Fall keine Lieferung von Heizenergie und dementsprechend auch keine Heizkosten- und Warmwasserkostenabrechnung. Eine Abrechnung dieser Kosten erfolgt ausschließlich durch den hierfür zuständigen Dienstleister ohne Beteiligung des Vermieters. Insoweit schließt der Mieter entsprechende Vereinbarungen mit dem Leistungsträger ab.
Wird während der Laufzeit der Mietvertrages die Heiz- und Warmwasserversorgung von der Eigenversorgung durch den Vermieter auf eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Wärmelieferanten (Wärmecontracting) umgestellt, bedarf dies keiner Zustimmung durch den Mieter. Die entsprechende Kostentragungspflicht des Mieters ergibt sich aus § 7 und § 8 der Heizkostenverordnung, §§ 2 Nr. 4c, 5b, 6b Betriebskostenverordnung, § 9 Ziff. 1, Ziff. 2 Nr. 5c, 6b, 7b dieses Vertrages und § 556 c BGB in Verbindung mit den jeweiligen Rechtsverordnungen in den jeweils gültigen Fassungen.

Die Verteilung der Kosten richtet sich nach der Heizkostenverordnung. Bei Lieferung von Fernwärme nach den AVBFernwärmeV.

Sofern während der Laufzeit des Mietvertrages die Heiz- und Warmwasserversorgung von der gewerblichen Wärmelieferung oder Fernwärme auf die Eigenversorgung durch den Vermieter umgetellt wird, stimmt der Mieter bereits jetzt einer solchen Änderung zu.

Durch die Umstellung der Eigenversorgung durch den Vermieter auf gewerbliche Wärmelieferung oder Fernwärme bleibt die unter § 6 Nr. 1 dieses Vertrages vereinbarte Nettokaltmiete bzw. die bei Umstellung vereinbarte Nettokaltmiete unverändert.

11. **Betriebskostenpauschale**
Ist keine Betriebskostenumlage mit jährlicher Abrechnung vereinbart worden oder die Vereinbarung unwirksam, gilt eine Betriebskostenpauschale als vereinbart und der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten

MUSTER


Blankovertragsexemplare ohne grünes Logo sind rechtswidrige Raubkopien und verletzen unser Urheberrecht

durch schriftliche Erklärung, die eine Begründung und Berechnung der Erhöhung enthält, anteilig auf den Mieter umzulegen und die Betriebskostenpauschale entsprechend zu erhöhen. Die erhöhte Betriebskostenpauschale ist fällig mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Für preisgebundene Wohnungen (Sozialwohnungen) ist die Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale nicht zulässig.

## § 11 Eigentumswohnung

Handelt es sich um eine Eigentumswohnung, sind die Betriebskosten im Sinne von § 9 dieses Mietvertrags gemäß § 556 a Abs. 3 BGB umzulegen. Widerspricht der von der Wohnungseigentümergemeinschaft verwendete Umlagemaßstab billigem Ermessen, legt der Vermieter diesen nach billigem Ermessen fest.

## § 12 Benutzung der Mietsache, Haftung des Mieters, Untermiete

1. Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen aufzustellen, soweit dies die Kapazität der vorhandenen Installationen und die Statik des Hauses erlauben. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, auf seine Kosten Änderungen der vorhandenen Anschlüsse oder Energiearten durchzuführen. Führt der Anschluss einzelner Elektrogeräte zu einer Überlastung der vorhandenen Leitungsnetze, ist der Mieter verpflichtet, die jeweiligen Geräte vom Netz zu nehmen.

2. Es ist dem Mieter untersagt, ohne vorherige Zustimmung des Vermieters
- die Mietsache zu anderen als den vertraglich vereinbarten Zwecken zu nutzen;
- Dinge oder Flächen in Gebrauch zu nehmen, welche ihm nicht in diesem Vertrag oder hierzu gehörigen Zusatzvereinbarungen ausdrücklich zum Gebrauch überlassen wurden
- den Gebrauch der Mietsache oder eines Teils davon entgeltlich oder unentgeltlich einem Dritten zur alleinigen Nutzung zu überlassen.
- bauliche Veränderungen oder Instandsetzungen an der Mietsache durchzuführen;
- Teppichböden mit lösungsmittelhaltigen Klebemitteln fest zu verkleben;
- Kaminlöcher zu öffnen oder zu installieren;
- größere Wäscheteile in der Wohnung zu trocknen und Wäsche für Dritte, ausgenommen im Hausstand lebender Personen zu waschen;
- am Gebäude, an Türen und Fenstern Kabel jeglicher Art Leitungen zu verlegen oder vergleichbare Installationen vorzunehmen; insbesondere ist es nicht gestattet, Fensterrahmen an- und/oder durchzubohren
- Flüssiggas- oder Ölöfen aufzustellen, zu betreiben und/oder Brennstoffe hierfür zu lagern;
- in oder am Haus eine Antenne anzubringen;
- auf dem Balkon zu grillen;
- an der Außenseite des Balkons Blumenkästen zu befestigen,
- nicht mitvermietete Teile des Hauses, insbesondere das Dach oder Teile davon, Heizungsräume, Räume mit Elektrozählern oder sonstigen Messgeräten oder vergleichbare Räume zu betreten;
- in der Wohnung, auf dem Balkon, im Keller oder an sonstigen Orten des Hauses Kleinkompostieranlagen oder vergleichbare Geräte, Anlagen oder Vorrichtungen zu installieren
- Gegenstände in oder auf Gemeinschaftsflächen, Fluren oder Gängen abzustellen oder zu lagern.

MUSTER


Blankovertragsexemplare ohne grünes Logo sind rechtswidrige Raubkopien und verletzen unser Urheberrecht

3. Der Vermieter entscheidet über etwaige Anfragen nach freiem Ermessen. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Zustimmung und zwar auch dann nicht, wenn in anderen Fällen Genehmigungen erteilt worden sind. Der Vermieter kann seine Genehmigung widerrufen, wenn es zu Störungen, Unzuträglichkeiten oder zu einer Gefährdung von Sachen oder Personen kommt.

4. Der Mieter haftet für Schäden, die durch Vernachlässigung seiner Obhutspflicht oder durch fahrlässige Behandlung der Anlagen und Einrichtungen entstehen.

5. Eine Untervermietung ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters zulässig und nur für den Fall, dass der Mieter nachweist, dass nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung eingetreten ist. Eine einmal erteilte Gestattung der Untervermietung gilt nur für den einzelnen Fall, für den die Erlaubnis erteilt wurde.

6. Ohne Zustimmung des Vermieters ist der Mieter berechtigt, Dritte besuchsweise aufzunehmen; längere Aufenthalte werden von beiden Parteien als Daueraufnahme gewertet; begründete Ausnahmen kann der Vermieter gestatten.

## § 13 Rauchwarnmelder

Der **Mieter** hat die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder sicherzustellen. Der Vermieter ist berechtigt zu kontrollieren bzw. kontrollieren zu lassen, ob die erforderlichen Arbeiten durchgeführt wurden.

☐ Hat der **Vermieter** die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder übernommen, werden die erforderlichen Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt. Umlagemaßstab sind die für die Maßnahme konkret in der Wohnung des Mieters angefallenen Kosten. In diesem Fall entfällt eine Sicherstellung durch den Mieter.

## § 14 Einfamilienhaus

Ist ein **Einfamilienhaus** vermietet, das vom Mieter allein bewohnt wird, gelten die nachstehenden Regelungen vorrangig.
Der Betrieb, die Wartung und die technische Überprüfung der Heizung, der Elektroinstallation sowie der sanitären Installationen auf Betriebsfähigkeit und Betriebssicherheit ist alleinige Angelegenheit des Mieters. Bei Reparaturbedürftigkeit der Anlage ist der Vermieter unverzüglich zu informieren; die Vergabe entsprechender Handwerkeraufträge ist alleinige Angelegenheit des Vermieters, der die Vergabe dem Mieter nach vorheriger Unterrichtung übertragen kann.
Der Einkauf des Brennstoffes, insbesondere die rechtzeitige Bestellung, das Risiko der Belieferung und die Bezahlung ist Angelegenheit des Mieters; insoweit werden keine Vorauszahlungen verlangt. Die Reinigung des Gehweges, aller sonstigen Zuwege sowie deren Winterdienst ist Angelegenheit der Mietpartei. Die Anschaffung von Geräten und Materialien hierzu erfolgt auf Kosten des Mieters durch ihn selbst.
Der im Objekt vorhandene Garten ist regelmäßig auf Kosten des Mieters zu pflegen; eine nachhaltige Umgestaltung des Gartens, die Entfernung von mehrjährigen Bäumen und Sträuchern, eine Nutzung als Lagerplatz, sowie nachhaltige bauliche Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig.

## § 15 Pflege der Mietsache

1. Zur Vermeidung vorzeitiger und nachhaltiger Schäden an der Substanz der Mietsache besorgt der Mieter deren laufende sachgemäße Pflege.

MUSTER


Blankovertragsexemplare ohne grünes Logo sind rechtswidrige Raubkopien und verletzen unser Urheberrecht

2. Bei naturbelassenem Holzwerk, Kunststofffenstern und Natursteinelementen sind besondere Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen erforderlich. Die Pflegemaßnahmen hierfür sind mit dem Vermieter abzustimmen. Ein Überstreichen mit Farben und Lasuren jeglicher Art ist nicht gestattet.

3. Die Mietsache ist einschließlich Zubehör in regelmäßigen Abständen zu säubern. Hierzu sind geeignete Reinigungsmittel zu benutzen.
Der Mieter hat jegliche Ablagerungen, insbesondere Schmutz, Staub, Sinter, Kalk, Russ, Schimmel, Pilz, unverzüglich zu beseitigen. Die beweglichen Teile von mitvermieteten Einrichtungen wie Schlösser, Ventile und Armaturen sind gängig zu halten. Fenster sind einschließlich der Rahmen in angemessenen Zeitabständen von innen und außen feucht zu reinigen. In mitvermieteten Kellern dürfen keine Abfälle oder unbrauchbar gewordene Sachen gelagert und keine elektrisch betriebenen Geräte angeschlossen und betrieben werden, soweit dies nicht bautechnisch zulässig ist.

4. Die Mietsache ist ausreichend zu beheizen und regelmäßig zu belüften gemäß DIN Norm 4701. Bei der Aufstellung von Möbeln ist deshalb ein ausreichender Mindestabstand von den Wänden einzuhalten.

5. Soweit die Mietsache mit Teppichböden ausgestattet ist, hat der Mieter neben dem normalen Absaugen für eine gründliche Reinigung zu sorgen.

6. Das Anbohren von Verfliesungen ist nicht gestattet, wenn mit anderen, weniger einschneidenden Maßnahmen ohne Substanzbeschädigungen der gleiche Zweck erreicht werden kann.

7. Die Lagerung von leicht entflammbaren Substanzen, wie Benzin, Öl und Lösungsmitteln ist nicht gestattet.

## § 16 Schönheitsreparaturen durch den Vermieter

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, regelmäßige Schönheitsreparaturen durchzuführen oder hierfür Kosten zu übernehmen. Dies gilt nicht für Schönheitsreparaturen, soweit sie aufgrund eines nach Vertragsbeginn eintretenden Umstands erforderlich werden, der nicht im Verantwortungsbereich des Mieters liegt.

## § 17 Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter

1. Der Mieter verpflichtet sich, sämtliche, während der Mietzeit erforderlichen und fälligen Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung auf seine Kosten fachgerecht durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, soweit und sobald sie auf seinen Gebrauch zurückzuführen sind.

**Auf den unter § 29 des Vertrages dokumentierten Übergabezustand wird verwiesen.**

2. Soweit und sobald die Schönheitsreparaturen nach den obigen Bestimmungen fällig sind und bei Fälligkeit nicht ausgeführt worden sind, hat der Mieter diese spätestens zum Ende des Mietverhältnisses nachzuholen.

3. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung trotz Mahnung und Fristsetzung nicht nach, kann der Vermieter, ohne dass es einer Ablehnungsandrohung bedarf, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen oder Schadensersatz in Geld verlangen. Mahnung und Fristsetzung sind auch schon zum Ende des Mietverhältnisses zulässig, wenn sich bei einer Vorbesichtigung die Notwendigkeit von Schönheitsreparaturen wegen Fälligkeitsüberschreitung ergeben hat.

4. Wird das Mietobjekt hingegen **unrenoviert** übergeben und erhält der Mieter hierfür **keinen angemessenen Ausgleich**, entfällt die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen. Der Mieter ist jedoch jederzeit berechtigt, Schönheitsreparaturen durchzuführen. Diese muss er dann jedoch fachgerecht durchführen oder durchführen lassen.

MUSTER


Blankovertragsexemplare ohne grünes Logo sind rechtswidrige Raubkopien und verletzen unser Urheberrecht

## § 18 Benutzung von Anlagen und Einrichtungen der Mietsache

1. **Wasserversorgung**: Wasser darf grundsätzlich nur zum Eigenbedarf entnommen werden. Das Waschen von Wäsche für Personen, die nicht dem Haushalt des Mieters angehören, ist nicht gestattet. Begründete Ausnahmen kann der Vermieter zulassen. Waschmaschinen dürfen nicht unbeaufsichtigt in Betrieb bleiben.

2. **Außentoiletten und außenliegende Wasserleitungen** sind bei Frostgefahr vom Mieter zu entleeren oder aber in sonstiger Weise vor dem Einfrieren zu schützen. Im Falle längerer Abwesenheit hat der Mieter – soweit vorhanden – den Hauptabsperrhahn seiner Wohnung zu schließen.

3. **Energieversorgung**: Der Mieter hat sich der vorhandenen Installationen zu bedienen. Er ist nicht berechtigt, vom Vermieter die Umstellung auf eine andere Energieart zu verlangen. Veränderungen an den elektrischen Anlagen sind nur dann zulässig, wenn sie von einem Fachbetrieb durchgeführt werden und der Vermieter nach vorheriger Unterrichtung zugestimmt hat.

4. **Zentrale Beheizung / Warmwasserversorgung:** Der Vermieter ist verpflichtet, eine etwa zentrale Heizungsanlage in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 30. April in Betrieb zu halten. Der Vermieter ist auch in der übrigen Zeit berechtigt oder verpflichtet, eine Wärmeversorgung durchzuführen, wenn dies von der Mehrheit der Mieter gewünscht wird oder entsprechend der Witterungsverhältnisse erforderlich ist. Während der Heizperiode ist der Mieter zum Gebrauch der Anlage verpflichtet; die Installation und Verwendung einer anderen Beheizungseinrichtung ist nicht gestattet. Eine etwa vorhandene Warmwasserversorgung ist das ganze Jahr in Betrieb zu halten. Waschmaschinen oder Spülmaschinen dürfen nicht an die Warmwasserbereitungsanlage angeschlossen werden. Der Mieter ist verpflichtet zur Vermeidung von Schäden, seinerseits für eine ausreichende Beheizung der Wohnung Sorge zu tragen. Eine durch allgemeine Brennstoffknappheit, Störungen, höhere Gewalt, behördliche Anordnungen oder sonstige Unmöglichkeit der Leistung bedingte teilweise oder völlige Stilllegung der Anlagen berechtigt den Mieter nicht zur Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen, es sei denn, der Vermieter hat die Unmöglichkeit zu vertreten. Die Rechte des Mieters wegen Minderung bleiben unberührt, wenn deren Voraussetzungen vorliegen. Der Vermieter hat für die alsbaldige Beseitigung etwaiger Störungen zu sorgen.

5. **Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen, sonstige Antennen**: Der Vermieter stellt lediglich die Empfangbarkeit von Signalen für Rundfunk und Fernsehen her und ist hierfür verantwortlich. Der Mieter ist verpflichtet, sich auf seine Kosten an die vom Vermieter gewählte Antennenanlage, Breitbandanlage oder andere Empfangsanlage für Rundfunk und Fernsehen anzuschließen und evtl. erforderliches Zubehör hierfür z.B. Receiver, Set-Top-Box auf eigene Kosten zu erwerben. Sollte im Einzelfall die gewählte Antennenanlage nicht ausreichend geeignet sein, um das berechtigte Informationsbedürfnis des Mieters zu befriedigen, ist der Mieter nach vorheriger Absprache mit dem Vermieter berechtigt, auf eigene Kosten an einer vom Vermieter auszuwählenden geeigneten und unauffälligen Stelle durch ein Fachunternehmen eine Parabolantenne aufstellen und unter Beachtung der Verkehrssicherheit befestigen zu lassen, ohne die Substanz der Mietsache zu beschädigen. Die optisch unauffällige, nicht beeinträchtigende Aufstellung mobiler Parabolantennen auf Balkonen und/oder Loggien ohne Befestigung am Objekt ist gestattet.
Die Installation von Funkantennen, CB-Antennen oder anderer Antennen außerhalb der Wohnung ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet.
Die vorstehenden Bestimmungen gelten unmittelbar oder sinngemäß für Änderungen und/oder Ergänzungen vorhandener Anlagen bei Programmänderungen, Programmerweiterungen sowie technischen Änderungen des Sendebetriebs.

6. **Abstellen von Fahrzeugen**: Das Abstellen von Fahrzeugen jeglicher Art auf dem Grundstück bedarf vorbehaltlich der Regelungen eines abgeschlossenen Garagen- und Stellplatzvertrages, der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

7. **Plakate, Anschläge, Spruchbänder und vergleichbare Anlagen**: Plakate, Schilder und Anschläge jeglicher Art sowie vergleichbare Anlagen dürfen vom Mieter nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters und nur zu persönlichen Zwecken an den Fenstern der Mietsache angebracht werden. Das Bemalen, Besprayen u. vergleichbare Behandlungen der Außenwände u. Außenteile des Hauses sind unzulässig.

MUSTER

## § 19 Tierhaltung

1. Die Haltung von Kleintieren ist im haushaltsüblichen Umfang gestattet.

2. Die Haltung anderer Haustiere bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter darf die Zustimmung nur verweigern oder widerrufen, wenn sein berechtigtes Interesse als Vermieter oder das anderer Mieter, das berechtigte Interesse des Mieters an der Tierhaltung unter besonderer Berücksichtigung der Tierart, der Tiergröße, der Tierhaltung und der von dem Tier ausgehenden Gefahren und Belästigungen überwiegt. Sie wird nur für den Einzelfall erteilt und kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes widerrufen werden. Die Tierhaltung muss artgerecht und unter Beachtung der einschlägigen Tierschutzgesetze erfolgen. Eine erteilte Zustimmung gilt nur bis zum Tode oder der Abschaffung des Tieres, für das die Zustimmung erteilt wurde. Bei einer Neuanschaffung eines Tieres ist eine erneute Zustimmung des Vermieters erforderlich.

3. Der Mieter haftet für alle aufgrund der Tierhaltung entstandenen Schäden. Dies gilt auch, wenn er den Eintritt des Schadens nicht zu verschulden hat. Der Mieter haftet auch, wenn der Vermieter der Tierhaltung zugestimmt hat.

4. Das Füttern von Singvögeln von der Mietwohnung oder dem Grundstück aus bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Das Füttern von Tauben und anderen Tieren von der Mietwohnung oder dem Grundstück aus ist unzulässig.

5. Das Züchten von Tieren jeglicher Art in der Mietwohnung und auf mitvermieteten Garten- u. Grundstücksflächen ist untersagt.

6. Die Haltung von gefährlichen oder giftigen Tieren sowie von Hunden, die gemäß Landeshundegesetz bzw. Landeshundeveordnung oder einer entsprechenden kommunalen Regelung als „gefährliche Hunde“ gelten, ist nicht gestattet.

7. Haustiere dürfen im Haus und in den Außenanlagen nicht frei herumlaufen.

## § 20 Mängelbeseitigung

1. Der Mieter hat alle auftretenden Mängel der Mietsache dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Die Mängelbeseitigung obliegt dem Vermieter. Der Mieter ist nur dann berechtigt, Aufträge zur Mängelbeseitigung selbst zu vergeben, wenn der Vermieter nicht erreichbar ist und die durchzuführende Maßnahme ihrer Art nach keinen Aufschub duldet. Vergibt der Mieter Aufträge, ohne hierzu berechtigt zu sein, ist der Vermieter nicht verpflichtet, die entstehenden Kosten zu übernehmen. Für einen Schaden, der durch nicht rechtzeitige Anzeige entstanden ist oder sich vergrößert hat, ist der Mieter ersatzpflichtig.

2. Der Mieter trägt die Kosten für kleinere Reparaturen und Instandhaltungen an Installationsgegenständen sowie sonstigen Anlagen und Einrichtungen der Mietsache, die seinem häufigen und direkten Zugriff ausgesetzt sind, wie den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser, Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen, den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden und Jalousien und Rollläden, den Markisen und Bodenbelägen. Bei der Vermietung von preisgebundenem Wohnraum ist § 28 Abs. 3 II BV einschlägig.

**Die Kosten für diese Reparaturen und Instandhaltungen werden auf 150,– € im Einzelfall und 6 % der Nettomiete pro Jahr beschränkt.**

Übersteigt der Rechnungsbetrag den zuvor benannten Betrag, muss sich der Mieter an den Kosten nicht anteilig beteiligen.

3. Stehen dem Mieter aufgrund von genehmigten Verwendungen auf die Mietsache begründete Ersatzansprüche zu, sind diese Ansprüche erst bei Beendigung des Mietverhältnisses fällig; der Verkauf der Liegenschaft oder eine andere Aufgabe des Eigentums begründet nicht die Fälligkeit dieser Ansprüche.

MUSTER


Blankovertragsexemplare ohne grünes Logo sind rechtswidrige Raubkopien und verletzen unser Urheberrecht

4. Der Mieter sollte eine private Versicherung gegen Schäden an der Mietsache, welche er zu vertreten hat, abschließen. Empfohlen wird der Abschluss folgender Versicherungen: Haftpflicht-, Hausrat- und Glasversicherung.

## § 21 Haftung und Gewährleistung des Vermieters

1. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters wegen anfänglicher Mängel der Mietsache, die bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden waren und für Schäden an den eingebrachten Sachen des Mieters wird ausgeschlossen. Für Mängel, die später entstehen und die der Vermieter zu vertreten hat, oder die entstehen, weil der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug war, haftet der Vermieter nur, wenn ihm oder seinen Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann.

2. Der in Ziffer 1 genannte Haftungsausschluss greift nicht ein, soweit der Vermieter die Mangelfreiheit des Mietobjekts oder eine bestimmte Eigenschaft besonders zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat. Die Haftung des Vermieters in diesen Fällen setzt grundsätzlich grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz voraus, soweit sie nicht auf Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters beruhen, gegründet ist. Führt ein Mangel des Mietobjekts zu Sach- oder Vermögensschäden des Mieters, haftet der Vermieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, wenn der Mieter selbst keinen Ersatz von einem Dritten (z.B. Versicherer) verlangen kann und sich ein vertragsuntypisches Risiko (z.B. Einlagerung wertvoller Sachen) realisiert.

## § 22 Betreten der Mietsache

Der Vermieter bzw. eine Person seines Vertrauens ist berechtigt, in Begleitung Dritter die Mietsache zu betreten,

1. nach erfolgter Kündigung sowie bei einem geplanten Verkauf des Grundstücks zwischen 9.00 und 13.00 Uhr sowie zwischen 15.00 und 19.00 Uhr;

2. in Fällen dringender Gefahr sofort.

3. Für das Betreten der Mieträume bedarf es in den Fällen zu 1. einer vorherigen Anmeldung. Hierzu ist eine Frist von 5 Tagen ausreichend. Hält der Mieter Terminabsprachen nicht ein, macht er sich schadensersatzpflichtig. Die Termine sind nach Anzahl und Dauer so zu wählen, dass der Besichtigungszweck mit der geringstmöglichen Beeinträchtigung des Mieters erreicht wird.

4. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Räume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können. Ist der Mieter länger als zwei Wochen abwesend, sind die Schlüssel unter entsprechender Benachrichtigung des Vermieters leicht erreichbar zur Verfügung zu stellen. Bei fehlender Benachrichtigung ist der Vermieter berechtigt, die Mieträume aus wichtigem Grund auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen.

## § 23 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Die Mieträume sind vom Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses in sauberem Zustand mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben. Dies gilt auch für die Schlüssel, die der Mieter sich während der Vertragsdauer auf eigene Kosten beschafft hat. Andernfalls ist die Vernichtung oder Unbrauchbarmachung nachzuweisen.

2. Hat der Mieter die Mietsache mit Einrichtungen versehen die fest installiert sind, kann der Vermieter verlangen, dass diese gegen eine angemessene Entschädigung zurückgelassen werden, er ist allerdings nicht verpflichtet, Einbauten zu übernehmen. Kommt es über die Höhe der Entschädigung zu keiner Einigung, haben die Vertragsparteien durch einen von der Handwerkskammer zu benennenden, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen den Zeitwert der Einrichtung feststellen zu lassen. Die Kosten für die Feststellung des Zeitwerts tragen beide Parteien je zur Hälfte. Ist der Vermieter nicht an einer Übernahme der Einrichtung interessiert, hat der Mieter auf Verlangen den ursprünglichen Zustand der Mietsache wiederherzustellen. Die Gestattung des Vermieters Installationen vorzunehmen, beinhaltet nicht die Zusage hierfür Kosten zu übernehmen. Die obigen Rechte des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses bleiben von einer Gestattung der Installation unberührt.

MUSTER


Blankovertragsexemplare ohne grünes Logo sind rechtswidrige Raubkopien und verletzen unser Urheberrecht

3. Räumt der Mieter vor Ablauf des Mietverhältnisses die Wohnung, ist er verpflichtet, je einen Schlüssel zu sämtlichen Mieträumen an den Vermieter herauszugeben. Der Vermieter ist berechtigt, in den leerstehenden Räumen Instandsetzungsarbeiten vornehmen zu lassen, wenn der Mieter die Schäden zu vertreten hat und bei Fortdauer des Mietverhältnisses zur Duldung der Reparaturmaßnahmen verpflichtet gewesen wäre.

4. Stimmt der Vermieter der Stellung eines Nachmieters durch den Mieter zu, ist dies lediglich ein Angebot des Vermieters an den Mieter einen möglichen Nachmieter zu benennen. Dies bedeutet weder ausdrücklich noch stillschweigend die Aufhebung des bestehenden Mietvertrags oder die Verpflichtung des Vermieters mit einem oder mehreren benannten Nachmietern einen Mietvertrag abzuschließen. Die Aufhebung des Mietvertrags zwischen Vermieter und Mieter bedarf in diesem Fall einer schriftlichen Vereinbarung zum Mietvertrag.

5. Der Mieter ist verpflichtet, bei Auszug seine neue Anschrift bekannt zu geben.

## § 24 Sonstige Vereinbarungen

1. **Wegereinigung**: An der Reinigung von Bürgersteig, Hof und Hauszugängen sowie insbesondere an der Schnee- und Eisbeseitigung hat der Mieter sich gemeinsam mit den übrigen Mietern des Hauses zu beteiligen, sofern diese Arbeiten bei Anmietung nicht durch Dritte erbracht werden. In diesem Fall hat der Mieter keinen Anspruch darauf, diese Arbeiten selber durchzuführen oder durchführen zu lassen, sondern ist nur zur anteiligen Kostentragung verpflichtet. Zu einer ordnungsgemäßen Schnee- und Eisbeseitigung gehört auch das Bestreuen der Gehwege mit abstumpfenden Mitteln, die vom Mieter auf eigene Kosten besorgt werden.
Soweit nichts anderes vereinbart ist, lösen sich die Mieter im Haus wöchentlich ab. Die Bewohner des Erdgeschosses beginnen in der ersten Kalenderwoche des Jahres. Es folgen die Bewohner des 1. Stockwerks usw. Der Vermieter ist berechtigt, den Reinigungsplan zu ändern, sofern sich dieser als unpraktikabel erweist.
Ist der Mieter wegen örtlicher Abwesenheit, Urlaubs, Krankheit, Gebrechlichkeit oder anderer Gründe nicht in der Lage die ihm obliegenden Arbeiten selbst auszuführen, so hat er auf eigene Kosten eine Ersatzperson zu beauftragen.

2. **Hausreinigung**: Der Mieter ist verpflichtet, den zu seiner Wohnung führenden Teil des Flurs und der Treppe einmal wöchentlich gründlich zu reinigen und auch an den übrigen Tagen sauber zu halten, sofern diese Arbeiten bei Anmietung nicht durch Dritte erbracht werden. In diesem Fall hat der Mieter keinen Anspruch darauf, diese Arbeiten selber durchzuführen oder durchführen zu lassen, sondern ist nur zur anteiligen Kostentragung verpflichtet. Der Mieter hat sich an der Reinigung der gemeinsamen Räume und Anlagen nach näherer Anweisung des Vermieters zu beteiligen. Ist der Mieter wegen örtlicher Abwesenheit, Krankheit oder Gebrechlichkeit nicht in der Lage die ihm obliegenden Arbeiten selbst auszuführen, so hat er auf eigene Kosten eine Ersatzperson zu beauftragen.

3. **Müllbeseitigung**: Die Mieter sind abwechselnd verpflichtet, die im bzw. am Objekt vorhandenen Müllbehalter pünktlich zum Abfuhrtag zur Beseitigung durch die städtischen Betriebe auf den Gehweg herauszustellen und diese nach der Leerung wieder an den hierfür vorgesehenen Ort am oder im Objekt zurück zu bringen sowie Verunreinigungen der Müllgefäße zu beseitigen. Der Vermieter ist berechtigt, für die Durchführung dieser Arbeiten einen Plan zu erstellen. Er ist berechtigt, diesen Plan nach billigem Ermessen zu ändern. Werden diese Arbeiten bei Anmietung von Dritten erbracht, ist der Mieter weder berechtigt noch verpflichtet diese Arbeiten selbst durchzuführen. In diesem Fall hat er die Kosten für die Durchführung der Arbeiten als Betriebskosten zu tragen. Soweit in der Gemeinde Satzungen oder vergleichbare Regelungen bestehen, die eine besondere Art und Weise der Müllsammlung vorsehen, insbesondere die Trennung verschiedener Müllsorten und –arten, ist der Mieter verpflichtet, diese Vorschriften zu beachten.

4. **Ersatzvornahme**: Führt der Mieter die unter Ziffer 1, 2 und 3 aufgeführten Arbeiten trotz 2-maliger schriftlicher Abmahnung nicht oder nicht ordnungsgemäß durch, ist der Vermieter berechtigt, Dritte mit diesen Arbeiten zu beauftragen und die hierfür entstehenden Kosten als Betriebskosten auf die jeweiligen Mieter umzulegen.

5. **Zukünftige Kostentragung** für die Durchführung der Arbeiten gemäß § 24 Ziffern 1 bis 3: Durch schriftliche Erklärung vor Beginn eines Abrechnungszeitraums gegenüber den Mietern ist der Vermieter darüber hinaus berechtigt, die auszuführenden Arbeiten gemäß § 24 Ziffern 1, 2 und 3 dieses Vertrags durchzuführen bzw. durch Dritte durchführen zu lassen und die hierfür anfallenden Kosten als Betriebskosten auf die Mieter umzulegen, wenn dies nach billigem Ermessen unter Abwägung der Belange der Gesamtheit der Mieter zweckmäßig erscheint.

MUSTER


Blankovertragsexemplare ohne grünes Logo sind rechtswidrige Raubkopien und verletzen unser Urheberrecht

6. **Lüftung**: Dachfenster, Flurfenster und Fenster zu Gemeinschaftsräumen sind geschlossen zu halten und nur zur Lüftung zu öffnen. Für eine ausreichende Belüftung ist Sorge zu tragen. Ständig geöffnete Fenster sind nicht gestattet.

7. **Türschilder**: Der Mieter ist verpflichtet, binnen einer Woche nach Einzug auf eigene Kosten Namensschilder an Klingel und Briefkasten sowie neben der Eingangstür anbringen zu lassen. Größe, Form und Farbe der Schilder ist so zu wählen, dass sie mit denen der anderen Hausbewohner übereinstimmen. Werden die Namensschilder vom Vermieter gestellt, ist der Mieter nicht berechtigt oder verpflichtet eigene Namensschilder anzubringen. Der Vermieter kann von dem Mieter die jeweiligen Kosten ersetzt verlangen.

8. **Die Hausordnung**: Die jeweils im Haus geltende Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages. Bestand im Mietobjekt oder der Wohnungseigentumsanlage bereits vor Abschluss dieses Mietvertrages eine wirksame Hausordnung, so gilt diese vorrangig. Bei abweichenden Regelungen der im Vertrag vereinbarten Hausordnung und der im Mietobjekt geltenden Hausordnung finden die im Vertrag vereinbarten Regelungen der Hausordnung ergänzend Anwendung.

9. **Datenschutz, elektronische Datenspeicherung**: Benutzt der Vermieter im Rahmen der Verwaltung seiner Liegenschaften oder seiner Buchhaltung eine elektronische Datenverarbeitung, stimmt der Mieter einer Bearbeitung und Speicherung seiner persönlichen Daten zu, soweit diese elektronische Bearbeitung und Speicherung zur Verwaltung der Liegenschaft und der Mietenverwaltung erforderlich ist. Die Zustimmung des Mieters zur Bearbeitung und Speicherung seiner persönlichen Daten bezieht sich auch auf die Weitergabe von Daten zur Erstellung von Dienstleistungen Dritter, insbesondere Schriftverkehr und Betriebskostenabrechnungen und Handwerkerleistungen. Der Vermieter versichert, dass die Daten vertraulich behandelt und ausschließlich zu den oben genannten Zwecken verwendet werden. Auf Verlangen des Mieters ist der Vermieter verpflichtet, Auskunft über Art und Umfang der gespeicherten Mieterdaten zu erteilen.
Eine Weitergabe dieser Daten zu anderen als den oben genannten Zwecken erfolgt nicht. Von dieser Vereinbarung werden gerichtsbekannte oder öffentliche Daten und Erkenntnisse über den/die Mieter nicht erfasst.

10. **Schutz vor Lärm**: In der Zeit von täglich 13.00 - 15.00 Uhr und von 22.00 - 6.00 Uhr ist unbedingte Ruhe einzuhalten. In dieser Zeit und von Samstag 13.00 Uhr bis Montag 8.00 Uhr ist der Gebrauch von elektrischen Bohrern, Bohrhämmern oder vergleichbarer Geräte untersagt.

## § 25 Energieausweis

◯ **Der für das Haus ausgestellte Energieausweis wurde dem Mieter übergeben.**

Unterschrift Mieter _____

◯ **Dem Mieter wurde der Energieausweis vorgelegt und er hat auf eine Übergabe verzichtet.**

Unterschrift Mieter _____

**Der Energieausweis des Hauses ist nicht Bestandteil des Mietvertrages. Hierin enthaltene Angaben werden seitens des Vermieters nicht zugesichert.**

MUSTER


Blankovertragsexemplare ohne grünes Logo sind rechtswidrige Raubkopien und verletzen unser Urheberrecht

# Mietvertrag

Haus & Grund WUPPERTAL

## § 26 Zusatzvereinbarung

*Hinweis: Zusatzvereinbarungen sollten zur Vermeidung rechtlicher Nachteile tunlichst vermieden werden, da die vorstehenden Regelungen vollständig und umfassend gestaltet sind. Nur unbedingt erforderliche Vereinbarungen sollten nach einschlägiger Rechtsberatung formuliert und in den Vertrag aufgenommen werden.*

*Zusatzvereinbarungen bitte nur auf einem Zusatzblatt unter Bezugnahme auf diesen Vertrag sowie sämtlicher etwaiger Zusatzvereinbarungen mit eigener Datums- und Unterschriftenleiste beifügen und fest mit dieser Vertragsurkunde verbinden.*

## § 27 Änderungen und Ergänzungen

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrages können schriftlich oder mündlich vereinbart werden. Besteht für die Gültigkeit des Vertrages ein Schriftformerfordernis (Zeitmietvertrag oder Kündigungsverzicht), verpflichten sich beide Vertragspartner daran mitzuwirken, dass Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages schriftlich erfolgen. Beide Vertragspartner werden an der Einhaltung der Schriftform mitwirken und sich nicht auf ihr Fehlen berufen.

## § 28 Wirksamkeit der Vertragsbedingungen

Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung.

Der Mieter bzw. die Mieter bestätigen durch ihre Unterschrift, dass sie das Mietobjekt vorab besichtigt haben.

**Dieser Vertrag ist doppelt und gleichlautend ausgefertigt, selbst gelesen, überall genehmigt und eigenständig unterschrieben. Vermieter und Mieter erhalten je eine Ausfertigung; bei Ehegatten oder anderen Personenmehrheiten genügt ein Exemplar pro Partei.**

Ort _____ Datum _____

_____ _____

Unterschrift/en / alle Vermieter Unterschrift/en / alle Mieter

*Das umseitig unter § 29 dieses Vertrages abgedruckte Übergabeprotokoll zu Beginn des Mietverhältnisses ist auf jeden Fall Bestandteil dieses Vertrages; es ist selbstständig zu datieren und zu unterzeichnen.*

**Bei Übergabe der Mietsache wurden folgende Zählerstände festgestellt:**

Stromzähler: _____ Wasserzähler: _____

Gaszähler: _____ Tankinhalt: _____

Ort _____ Datum _____

_____ _____

Unterschrift/en / alle Vermieter Unterschrift/en / alle Mieter

MUSTER


Blankovertragsexemplare ohne grünes Logo sind rechtswidrige Raubkopien und verletzen unser Urheberrecht

Haus& Grund WUPPERTAL

# Übergabeprotokoll

## § 29 Wohnungsübergabeprotokoll

Anwesend bei der Übergabe der Wohnung

Adresse _____

Lage _____ EG/OG/DG rechts mitte links am _____ um _____ Uhr waren:

Vermieter/in _____

Vertreter/in _____

Mieter/in _____

Vertreter/in _____

MUSTER

**Übergabeprotokoll**

1. **Übernommene Gegenstände bzw. Einbauten vom Vormieter:** Für vom Vormieter übernommene Gegenstände bzw. Einbauten haftet der Vermieter nicht. Für Reparaturen bzw. Erneuerung dieser Geräte ist der Mieter selbst zuständig. Kann wegen übernommener Möblierung bzw. Einbauten die Besichtigung von Wänden, Decken bzw. Fußböden nicht erfolgen, übernimmt der Nachmieter auch die damit verbundenen Schönheitsreparaturen. Der Vermieter kann vom Nachmieter bei dessen Auszug die Entfernung der übernommenen Gegenstände bzw. Einbauten fordern. Folgende Gegenstände werden in folgenden Räumen vom Vormieter übernommen:

asfdafddsafsadf
asdfsa
asdf
adsf
asdf
saf
fdsa
fds
ds


Blankovertragsexemplare ohne grünes Logo sind rechtswidrige Raubkopien und verletzen unser Urheberrecht

# Übergabeprotokoll

Haus & Grund WUPPERTAL

## Inventarverzeichnis

**Art der Heizung und Warmwasserversorgung:**

Zentralheizung ◯ Öl ◯ Gas ◯ Fernwärme  Mit zentraler Wasserversorgung ◯ Ja ◯ Nein

| | Raum: | Fabrikat: |
|---|---|---|
| ☐ Gasetagenheizung | | |
| ☐ Gasetagenhzg. m. Warmw. | | |
| ☐ Warmwasser-Therme | | |
| ☐ Einzelofenheizung ◯ Kohle ◯ Öl ◯ Gas | | |
| ☐ Mehrraumofen (Kachelofen) | | |
| ☐ Nachtstromspeicher | | |
| ☐ Elektr. Warmwasserbereiter | | |
| ☐ Gasdurchlauferhitzer | | |

**Küchenausstattung:**

☐ Gasherd / ◯ mit ◯ ohne ❑ Roste
☐ Elektroherd / ◯ mit ◯ ohne ❑ Backblech
☐ Kühlschrank
☐ Elektrischer Entlüfter
☐ Spüle / ◯ mit ◯ ohne ❑ Unterbau
☐ Unterschrank

☐ Speiseschrank ☐ Arbeitsplatte
☐ gefliest (4 Reihen)

**Badausstattung:**

☐ Badewanne / ◯ freistehend ◯ eingemauert ◯ eingefließt ◯ ummantelt
☐ Duschwanne ☐ Sitzbadewanne ☐ Waschbecken
☐ WC mit Deckel ☐ Badetuchhalter ☐ Papierhalter
☐ Handtuchhalter ☐ Spiegelleuchte ☐ Wannengriff ☐ Spiegel mit Konsole
☐ Seifenschale ☐ Elektrischer Heizstrahler ☐ Elektrischer Entlüfter

**WC-Ausstattung:**

☐ WC mit Deckel ☐ Handwaschbecken ☐ Seifenschale
☐ Elektrischer Entlüfter ☐ Papierhalter ☐ Handtuchhalter
☐ Spiegel mit Konsole

Der Mieter wurde vom Hausmeister informiert, dass die Wohnung

☐ mit einer Gemeinschaftsantenne ☐ mit Kabelfernsehen ausgestattet ist.
In der Wohnanlage ist ein Aufzug vorhanden. ◯ Ja ◯ Nein

MUSTER


Blankovertragsexemplare ohne grünes Logo sind rechtswidrige Raubkopien und verletzen unser Urheberrecht

Haus & Grund WUPPERTAL

# Übergabeprotokoll

**Zur Wohnung gehört:**

☐ ein Balkon ☐ eine Loggia ☐ eine Terrasse ☐ ein Wintergarten
☐ ein Mietergarten ☐ ein Kellerersatzraum ☐ ein Dachbodenabteil ☐ ein Kellerabteil

## Beschreibung der Räume

| Übergabeprotokoll<br>* A = renoviert B = unrenoviert C = i.O. | A* | B* | C* | Bemerkungen, insbesondere farbliche Gestaltung, auch weiß, und Reparaturbedarf aufnehmen |
|---|---|---|---|---|
| **1. Flur** | | | | |
| **Decke** (tapeziert oder / und gestrichen) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Wände** (tapeziert oder / und gestrichen) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Fenster** (Anstrich, Beschläge) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Türen einschließlich Türzargen** (Anstrich, Beschläge) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Elektroinstallation** (Schalter und Steckdosen) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Heizkörper** (Anstrich, Ventile) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Bodenbelag einschl. Sockelleisten** | ○ | ○ | ☐ | |
| **Einbauschrank** | ○ | ○ | ☐ | |
| **Treppe** | ○ | ○ | ☐ | |
| **Treppengeländer** | ○ | ○ | ☐ | |
| **2. Wohnzimmer** | | | | |
| **Decke** (tapeziert oder / und gestrichen) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Wände** (tapeziert oder / und gestrichen) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Fenster** (Anstrich, Beschläge) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Türen einschließlich Türzargen** (Anstrich, Beschläge) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Elektroinstallation** (Schalter und Steckdosen) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Heizkörper** (Anstrich, Ventile) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Bodenbelag einschl. Sockelleisten** | ○ | ○ | ☐ | |
| **3. Schlafzimmer** | | | | |
| **Decke** (tapeziert oder / und gestrichen) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Wände** (tapeziert oder / und gestrichen) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Fenster** (Anstrich, Beschläge) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Türen einschließlich Türzargen** (Anstrich, Beschläge) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Elektroinstallation** (Schalter und Steckdosen) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Heizkörper** (Anstrich, Ventile) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Bodenbelag einschl. Sockelleisten** | ○ | ○ | ☐ | |
| **4. Kinderzimmer 1** | | | | |
| **Decke** (tapeziert oder / und gestrichen) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Wände** (tapeziert oder / und gestrichen) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Fenster** (Anstrich, Beschläge) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Türen einschließlich Türzargen** (Anstrich, Beschläge) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Elektroinstallation** (Schalter und Steckdosen) | ○ | ○ | ☐ | |

MUSTER


Blankovertragsexemplare ohne grünes Logo sind rechtswidrige Raubkopien und verletzen unser Urheberrecht

# Übergabeprotokoll

Haus & Grund WUPPERTAL

| Übergabeprotokoll (Fortsetzung)<br>* A = renoviert B = unrenoviert C = i.O. | A* | B* | C* | Bemerkungen, insbesondere farbliche Gestaltung, auch weiß, und Reparaturbedarf aufnehmen |
|---|---|---|---|---|
| **4. Kinderzimmer 1** | | | | |
| **Heizkörper** (Anstrich, Ventile) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Bodenbelag einschl. Sockelleisten** | ○ | ○ | ☐ | |
| **5. Kinderzimmer 2** | | | | |
| **Decke** (tapeziert oder / und gestrichen) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Wände** (tapeziert oder / und gestrichen) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Fenster** (Anstrich, Beschläge) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Türen einschließlich Türzargen** (Anstrich, Beschläge) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Elektroinstallation** (Schalter und Steckdosen) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Heizkörper** (Anstrich, Ventile) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Bodenbelag einschl. Sockelleisten** | ○ | ○ | ☐ | |
| **6. Küche** | | | | |
| **Decke** (tapeziert oder / und gestrichen) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Wände** (tapeziert oder / und gestrichen) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Fliesen** | ○ | ○ | ☐ | |
| **Fenster** (Anstrich, Beschläge) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Türen einschließlich Türzargen** (Anstrich, Beschläge) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Elektroinstallation** (Schalter und Steckdosen) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Heizkörper** (Anstrich, Ventile) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Bodenbelag einschl. Sockelleisten** | ○ | ○ | ☐ | |
| **Kochherd** (◉ Elektro, ○ Gas, ○ Kohle) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Spüle mit Armaturen** | ○ | ○ | ☐ | |
| **Heißwassergerät** (○ Elektro, ◉ Gas) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Küchenmöbel** | ○ | ○ | ☐ | |
| **7. Bad** | | | | |
| **Decke** (tapeziert oder / und gestrichen) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Wände** (tapeziert oder / und gestrichen) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Fenster** (Anstrich, Beschläge) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Türen einschließlich Türzargen** (Anstrich, Beschläge) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Elektroinstallation** (Schalter und Steckdosen) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Heizkörper** (Anstrich, Ventile) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Bodenbelag einschl. Sockelleisten** | ○ | ○ | ☐ | |
| **WC mit Deckel** | ○ | ○ | ☐ | |
| **WC-Spülkasten** | ○ | ○ | ☐ | |
| **Papierhalter** | ○ | ○ | ☐ | |
| **Waschbecken mit Armaturen** | ○ | ○ | ☐ | |
| **Seifenschale** | ○ | ○ | ☐ | |
| **Handtuchhalter** | ○ | ○ | ☐ | |
| **Spiegel mit Konsole** | ○ | ○ | ☐ | |
| **Spiegelleuchte** | ○ | ○ | ☐ | |
| ☐ **Badewanne** ☐ **Dusche** (m. Armaturen) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Wannengriff** | ○ | ○ | ☐ | |

MUSTER


Blankovertragsexemplare ohne grünes Logo sind rechtswidrige Raubkopien und verletzen unser Urheberrecht

Haus & Grund WUPPERTAL

# Übergabeprotokoll

| Übergabeprotokoll<br>* A = renoviert B = unrenoviert C = i.O. | A* | B* | C* | Bemerkungen, insbesondere farbliche Gestaltung, auch weiß, und Reparaturbedarf aufnehmen |
|---|---|---|---|---|
| **7. Bad** | | | | |
| **Fliesen** Wand | ○ | ○ | ☐ | |
| **Fliesen** an Installationen | ○ | ○ | ☐ | |
| **Badetuchhalter** | ○ | ○ | ☐ | |
| **Warmwasserversorgung** (○Elektro ○Gas ○Kohle) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Waschmaschinenanschluss** | ○ | ○ | ☐ | |
| **Elektrischer Entlüfter** | ○ | ○ | ☐ | |
| **Elektroheizstrahler** | ○ | ○ | ☐ | |
| **8. WC** | | | | |
| **Fliesen** Wand | ○ | ○ | ☐ | |
| **Decke** (tapeziert oder / und gestrichen) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Wände** (tapeziert oder / und gestrichen) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Fenster** (Anstrich, Beschläge) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Türen einschließlich Türzargen** (Anstrich, Beschläge) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Elektroinstallation** (Schalter und Steckdosen) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Heizkörper** (Anstrich, Ventile) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Bodenbelag einschl. Sockelleisten** | ○ | ○ | ☐ | |
| **WC mit Deckel** | ○ | ○ | ☐ | |
| **WC-Spülkasten** | ○ | ○ | ☐ | |
| **Papierhalter** | ○ | ○ | ☐ | |
| **Waschbecken mit Armaturen** | ○ | ○ | ☐ | |
| **Seifenschale** | ○ | ○ | ☐ | |
| **Handtuchhalter** | ○ | ○ | ☐ | |
| **Spiegel mit Konsole** | ○ | ○ | ☐ | |
| **Spiegelleuchte** | ○ | ○ | ☐ | |
| **Fliesen** an Installationen | ○ | ○ | ☐ | |
| **9. Abstellraum** | | | | |
| **Decke** (tapeziert oder / und gestrichen) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Wände** (tapeziert oder / und gestrichen) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Fenster** (Anstrich, Beschläge) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Türen einschließlich Türzargen** (Anstrich, Beschläge) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Elektroinstallation** (Schalter und Steckdosen) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Heizkörper** (Anstrich, Ventile) | ○ | ○ | ☐ | |
| **Bodenbelag einschl. Sockelleisten** | ○ | ○ | ☐ | |
| **10. Balkon/Loggia** Terrasse/Wintergarten | ○ | ○ | ☐ | |
| **11. Kellerabteil** | ○ | ○ | ☐ | |
| **12. Dachbodenabteil** | ○ | ○ | ☐ | |
| **13. Kellerersatzraum** | ○ | ○ | ☐ | |
| **14. Stellplatz** ____ Anzahl _____ | ○ | ○ | ☐ | |
| **15. Mietergarten** | ○ | ○ | ☐ | |

MUSTER


Blankovertragsexemplare ohne grünes Logo sind rechtswidrige Raubkopien und verletzen unser Urheberrecht

# Übergabeprotokoll

Übergabeprotokoll

Zählerstände

**Kaltwasser** _____ **Warmwasser** _____

**Strom** _____ **Gas** _____

☐ Der Mietbereich befindet sich, wie bei der gemeinsamen Besichtigung festgestellt, in einem ordnungsgemäßen Zustand. Es konnten keine Mängel festgestellt werden.

Wuppertal, den _____

_____ _____

Unterschrift Vermieter oder Vertreter Unterschrift Mieter oder Vertreter

*Falls bei der Wohnungsübergabe Mängel festgestellt werden, bitte diesen Abschnitt ausfüllen!*

Die im Protokoll als erforderlich festgestellten und von
☐ Mieter oder ☐ Vermieter zu tragenden Arbeiten werde ich innerhalb von 10 Werktagen fachgerecht durchführen lassen.

Wuppertal, den _____

_____ _____

Unterschrift Vermieter oder Vertreter Unterschrift Mieter oder Vertreter

MUSTER


Blankovertragsexemplare ohne grünes Logo sind rechtswidrige Raubkopien und verletzen unser Urheberrecht

Haus & Grund WUPPERTAL

# Hausordnung

## Hausordnung:

*(Bei Vorhandensein einer im Miethaus oder in der Wohnungseigentumsanlage gültigen Hausordnung gilt diese in der jeweils geltenden Fassung.)*

**Nachstehende Hausordnung gilt ergänzend**

Die Hausordnung ist wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages. Sie soll das Bedürfnis der Hausbewohner nach Ruhe schützen und ihr Sicherheitsbedürfnis wahren; sie stellt Ordnungsgrundsätze auf, die das Gemeinschaftsleben fördern, dem Vermieter eine gerechte Verwaltung ermöglichen und den Hausbewohnern zusätzliche Kosten für Dienstleistungen ersparen sollen. Die Hausordnung ist daher von allen Hausbewohnern gewissenhaft einzuhalten.

### 1. Regelungen zur Vermeidung unnötigen Lärms

Für das friedliche Zusammenleben im Haus ist es erforderlich, dass die Mieter gegenseitig Rücksicht üben, vor allem zur Ruhe im Haus beitragen und auch Kinder und Besucher dazu anhalten. Jeder vermeidbare Lärm ist zu unterlassen.
Wegen der besonderen Gefahr der Dauerbelästigung ist das Spielen der Kinder im Treppenhaus untersagt. Tonwiedergabegeräte aller Art sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen.
Unvermeidliche Tätigkeiten, die ruhestörend wirken können, dürfen nur gelegentlich vorkommen, z.B. Bohren, Renovierung, Umbau usw. oder nur von kurzer Dauer sein, z.B. Baden, Waschen und Schleudern, Staubsaugen, Brennholz bereiten (nur im Keller) und Teppichklopfen (nur im Hof). Derartige Tätigkeiten sind auf die Vormittage zwischen 8 und 13 Uhr sowie mit Ausnahme von Sonnabend und Sonntag auf die Nachmittagsstunden zwischen 15 und 19 Uhr zu beschränken. An den Wochenenden und an Feiertagen sind möglichst alle störenden Tätigkeiten zu vermeiden; Bohrer, Bohrhämmer u. vergleichbare Geräte sind samstags ab 13.00 Uhr und sonntags nicht erlaubt.
Besondere Vorhaben, die lärmbelästigend sein können, aber grundsätzlich vermeidbar sind, wie Musizieren, Singen, Basteln, Feiern von Familienfesten, sind ausnahmsweise gestattet. Wenn Störungen zu erwarten sind, ist eine Abstimmung mit den Wohnungsnachbarn erforderlich. Deren berechtigte Wünsche nach zeitlicher Begrenzung sind in jedem Fall zu berücksichtigen. Das Musizieren und Singen ist auf wenige Stunden täglich zu begrenzen.
Zwischen 22.00 und 6.00 Uhr hat absolute Ruhe zu herrschen. Jegliche Geräusche und Geräuschentwicklungen sind auf Zimmerlautstärke zu begrenzen.
Mechanische Geräte in den Wohnungen, z.B. Näh-, Schreib- und Spülmaschinen, müssen schwingungsfrei sein bzw. auf ausreichend schall- und schwingungsdämpfende Unterlagen gestellt werden.
Das Aufstellen von Wasserbetten bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

### 2. Sicherheitsvorkehrungen

Alle Hauszugänge sind jederzeit gewissenhaft geschlossen zu halten. Das Haus ist täglich vor Eintritt der Nacht, und zwar ab 21 Uhr, abzuschließen, sofern dem nicht brandschutzrechtliche Bestimmungen oder andere Vorschriften entgegenstehen.
Feuergefährliche Stoffe dürfen nicht im Haus gelagert, entzündbare Stoffe nicht im Keller oder auf dem Speicher untergebracht werden. Die Lagerung von Heizöl ist nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung aller behördlichen Auflagen zulässig.
Bei Sturm, Schnee und Regen sind Dach- und Flurfenster geschlossen zu halten.
Bei Frostgefahr sind die Wasserleitungen zu schützen. Bei strengem oder anhaltendem Frost sind alle Maßnahmen zu treffen, die das Eindringen des Frostes und das Einfrieren wasserführender Leitungen verhindern. Erforderlichenfalls müssen Geräte und Leitungen vorübergehend entleert werden.

### 3. Reinigungspflichten

a) Die Mieter eines Geschosses sind verpflichtet, den Flur dieses Geschosses sowie die dorthin führende Treppe einschließlich Treppenabsatz, Podesten und sonstigen Flächen einmal wöchentlich gründlich zu reinigen und auch an den übrigen Tagen sauber zu halten. Die Fenster im Treppenhaus sind wenigstens einmal monatlich zu reinigen. Wohnen mehrere Mieter in einem Geschoss, so haben diese die Reinigung abwechselnd vorzunehmen (vgl. § 24 Ziff. 2 des Vertrages).
b) Jeder Mieter hat für die Reinigung seines Kellers sowie der dazugehörigen Lichtschächte und Fenster zu sorgen. Für die Reinigung der Kellergänge- und treppen sowie der Bodentreppe stellt der Vermieter eine Reinigungsordnung auf.

MUSTER


Blankovertragsexemplare ohne grünes Logo sind rechtswidrige Raubkopien und verletzen unser Urheberrecht

c) Zur Rußbeseitigung nach Schornsteinreinigung sind die Mieter abwechselnd verpflichtet.
d) Durch Transport verursachte Verschmutzungen im und am Gebäude müssen vom betreffenden Mieter sofort beseitigt werden.
e) Loggien, Terrassen, Brüstungen und Fensterbänke sind von den Mietern stets sauber und im Winter schneefrei zu halten.

**4. Allgemeine Verhaltensregeln**

a) Die Einstellung von Motorfahrzeugen im Haus ist untersagt. Fahrräder dürfen auf den vom Vermieter hierfür zugewiesenen Flächen abgestellt werden. Dies verpflichtet den Vermieter jedoch nicht, entsprechende Fläche bereit zu stellen. Sie sind über Treppen und Flure zu tragen, desgleichen Kinderwagen, die nur vorübergehend im Hausflur untergestellt werden dürfen.
b) In die Ausguss- und WC-Becken dürfen keine Abfälle, schädliche Flüssigkeiten oder ähnliches geworfen oder geschüttet werden. Die Mieter sind verpflichtet, ihre Abfälle nach Maßgabe der öffentlichen Vorschriften, in der Regel allwöchentlich, fortzuschaffen.
c) In Treppenhaus, Aufzug, Keller, Speicher, Waschküche, Trockenraum und allen anderen gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteilen ist das Rauchen nicht gestattet.
d) Von Balkonen und Fenstern darf nichts herabgeworfen werden. Gegenstände auf oder an Brüstungen müssen sicher befestigt sein. Die Anbringung bedarf stets der Genehmigung des Vermieters, Blumenkästen dürfen nur nach innen gehängt werden.
e) Es ist dem Mieter nicht gestattet, auf Balkonen, Terrassen, Loggien oder aber in Fenstern Gegenstände anzubringen bzw. abzustellen, die sich störend auf das äußere Erscheinungsbild des Hauses auswirken. Wäsche darf weder auf Brüstungen ausgelegt oder auf Balkonen, Loggien und Terrassen aufgehängt oder dort gereinigt werden. Nach dem Trocknen ist die Wäsche unverzüglich wieder abzunehmen.
f) Das Grillen auf Balkonen, Terrassen und dem Hof ist nicht gestattet.
Familienfeiern oder Partys dürfen nicht in Gemeinschaftsräumen, Hof oder Garten abgehalten werden.
g) Die Lüftung der Wohnungen, insbesondere die Ableitung von Küchendünsten und die Abluft von Wäschetrocknern, darf nicht durch das Treppenhaus erfolgen. Das Ableiten der Abluft eines Wäschetrockners mittels Schlauch aus dem Fenster ist ebenfalls untersagt.
h) Das Füttern von Tauben ist verboten.

**5. Benutzung von Gemeinschaftsräumen und Gemeinschaftsflächen**

Soweit der Vermieter der Hausgemeinschaft Gemeinschaftsräume oder -flächen (z.B. Waschküche, Trockenraum, Hobbyraum, Hofraum, Gemeinschaftsgarten) zur Verfügung stellt, haben die Mieter ein Anrecht auf deren Benutzung. Zugleich haben sie die Pflicht, diese Räume und Flächen samt Zubehör zu pflegen. Die räumliche oder zeitliche Aufteilung unter den Benutzern soll möglichst selbstregulierend geschehen, um dem unterschiedlichen Bedürfnis und Interesse der Haushalte am besten zu entsprechen. Grundsätzlich hat jeder Besitzer seinen Teil und jeder Benutzer während der Nutzungszeit die betreffende Gemeinschaftseinrichtung zu pflegen. Sie muss stets sauber und in gutem Zustand an den Nachfolger übergeben werden.
Der Vermieter ist berechtigt, bei Uneinigkeit eine Benutzungsordnung festzulegen und im Bedarfsfall einen zusätzlichen Reinigungsplan, unabhängig von der Benutzung, nach billigem Ermessen aufzustellen.



MUSTER


Blankovertragsexemplare ohne grünes Logo sind rechtswidrige Raubkopien und verletzen unser Urheberrecht