

Mietvertrag über Einfamilienhaus

Das jeweils Zutreffende ist anzukreuzen bzw. auszufüllen. Nicht angekreuzte Kästchen bzw. nicht ausgefüllte Passagen im Mietvertrag werden nicht Vertragsinhalt.

Zwischen _____
 wohnhaft in _____
 vertreten durch _____
 und _____ **- als vermietende Partei ¹⁾ -**
 Name, Vorname _____
 zur Zeit wohnhaft in _____
 sowie _____
- als Mietpartei ¹⁾ -

wird folgender **Mietvertrag** geschlossen:

§ 1

Mietsache

(1) Vermietet wird das Einfamilienhausgrundstück (Straße, Hausnummer, Gemeinde, Ortsteil)

zu ausschließlichen Wohnzwecken, soweit nachfolgend nichts anderes vermerkt ist.

Bei dem Mietobjekt handelt es sich um

- | | |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ein freistehendes Einfamilienhaus | <input type="checkbox"/> ein Reiheneinfamilien Eckhaus |
| <input type="checkbox"/> eine Doppelhaushälfte | <input type="checkbox"/> ein Reiheneinfamilienmittelhaus |
| <input type="checkbox"/> | |

mit

_____ Zimmer(n)	_____ Nebenraum/Neberräume	_____ Balkon/Loggia	_____ Diele(n)/Flur(e)
_____ Badezimmer(n)	_____ WC/WC's	_____ Küche(n)	_____ (Speise) Kammer(n)
_____ Speichern(n)	_____ Kellerraum/Kellerräume	_____	_____

auf _____ Etagen mit einer zwischen den Parteien vereinbarten Gesamtwohnfläche von ca. _____ m²

Das Mietobjekt wird samt den dazugehörigen Freiflächen vermietet. Im Einzelnen handelt es sich dabei um

_____ Garten/Gärten	_____ Terrasse(n)	_____ Hoffläche(n)
_____ Vorplatz/Vorplätze	_____ Zuwegungs- und Zufahrtsfläche(n)	_____

Zum Mietobjekt gehören ferner

_____ Garage(n)	_____ Stellplatz/Stellplätze	_____ Carport(s)
-----------------	------------------------------	------------------

Von den Räumen werden zu anderen als Wohnzwecken genutzt: (z.B. Werkstatt, Büro)

¹⁾ Unter "Mietpartei" oder "vermietende Partei" wird im Folgenden (ausgenommen Nr. 9 der Allgemeinen Mietbedingungen) die Vertragspartei auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen besteht. Alle genannten Personen müssen den Mietvertrag unterschreiben.

(2) Mitvermietet sind folgende Ausstattungsgegenstände:

Sie sind bei Beendigung des Mietverhältnisses unaufgefordert, vollzählig und in einem gepflegten Zustand zurückzugeben.

Wird der Mietpartei nach Abschluss des Mietvertrags die Nutzung nicht ausdrücklich mitvermieteter Gegenstände oder Objekte gestattet, stellt dies keine Einbeziehung dieser Objekte in den Mietvertrag dar. Die Nutzung kann aus berechtigtem Interesse jederzeit widerrufen werden.

(3) Der Mietpartei werden von der vermietenden Partei spätestens bei Einzug für die Mietzeit ausgehändigt:

_____ Hausschlüssel _____ Zimmerschlüssel _____ Kellerschlüssel _____ Speicherschlüssel
_____ Briefkastenschlüssel _____ Hof-/Gartentorschlüssel _____ Zählerschrankschlüssel _____ Garagenschlüssel
_____ Funkfernbedienung _____ _____

(4) Das Objekt wird von der vermietenden Partei renoviert unrenoviert bzw. renovierungsbedürftig übergeben.

Bei unrenovierter bzw. renovierungsbedürftiger Übergabe: Die vermietende Partei hat einen angemessenen Ausgleich geleistet für die nicht durchgeführte Renovierung in Form von Mietreduzierung in Höhe von _____ EUR.

Über den Zustand des Objekts bei Übergabe wird ein Protokoll erstellt, in dem der Zustand des Objekts / etwaige Mängel festgehalten werden.

§ 2

Mietvertragsart und -dauer

(1) Das Mietverhältnis beginnt am _____ .

● Vertragsart nach Festlegung der Mietdauer

Nur die in Frage kommende Alternative (2), (3) oder (4) ankreuzen bzw. ausfüllen.

(2) Es handelt sich um einen allgemeinen Mietvertrag von unbestimmter Dauer:
Der Vertrag kann von der **vermietenden Partei** gekündigt werden mit einer Frist von
– 3 Monaten, wenn seit der Überlassung des Mietobjektes weniger als 5 Jahre,
– 6 Monaten, wenn seit der Überlassung des Mietobjektes mindestens 5 Jahre,
– 9 Monaten, wenn seit der Überlassung des Mietobjektes mindestens 8 Jahre
vergangen sind.

Die Kündigungsfrist für die **Mietpartei** beträgt unabhängig von der Laufzeit des Mietvertrages 3 Monate.

(3) Es handelt sich um einen allgemeinen Mietvertrag von unbestimmter Dauer mit Ausschluss des Kündigungsrechts.
Die Parteien verzichten wechselseitig auf die Dauer von _____ Jahren ab Vertragsschluss auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Mietvertrages. Eine Kündigung ist erstmals zum Ablauf des Zeitraums von _____ Jahren mit gesetzlicher Frist zulässig. Von dem Verzicht bleibt das Recht zur fristlosen Kündigung und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.

Bitte beachten: Kündigungsausschluss höchstens für vier Jahre.

(4) Es handelt sich um einen Zeitmietvertrag nach § 575 BGB.
Näheres hierzu siehe § 6 dieses Vertrages.

● Zusätzliche Kennzeichnungen - falls zutreffend -

Bitte beachten: Die Alternativen (5) und (6) schließen sich gegenseitig aus; also nur eine davon ankreuzen.

(5) Es handelt sich um einen Mietvertrag mit gestaffelter Miete nach § 557 a BGB.
Näheres hierzu siehe § 7 dieses Vertrages.

(6) Es handelt sich um einen Mietvertrag mit einem Mietanpassungsrecht auf der Grundlage einer Indexklausel (Indexmietvertrag) nach § 557 b BGB.
Näheres hierzu siehe § 8 dieses Vertrages.

(7) Es handelt sich um einen Mietvertrag über eine Werkwohnung nach §§ 576 bis 576 b BGB.
Das Mietverhältnis wird mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses

des/der _____

bei _____

begründet.

Näheres hierzu siehe § 3 Abs. 3 und ggf. § 6 Abs. 2 d dieses Vertrages.

§ 3

Kündigungsrecht

- (1) Das Kündigungsrecht der Mietpartei auf Grund eines Mieterhöhungsverlangens richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (2) Die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (3) Wurde das Mietverhältnis nach § 2 Abs. 7 dieses Vertrages (Vertrag über eine Werkwohnung) begründet, gelten für die Kündigung die Vorschriften der §§ 576 bis 576 b BGB.
- (4) Die Kündigung bedarf der Schriftform (– eigenhändige Unterschrift – WhatsApp, E-Mail, SMS oder Telefax genügen nicht). Sie muss dem anderen Vertragsteil spätestens bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugegangen sein. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.
- (5) Setzt die Mietpartei nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, ohne dass die vermietende Partei dieser Weiternutzung widerspricht, findet eine Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB nicht statt. Das Mietverhältnis verlängert sich somit nicht auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter nach Ablauf der Mietzeit das Mietobjekt weiter nutzt.

§ 4

Miete, Betriebskosten

- (1) Die Miete für das Einfamilienhausgrundstück beträgt monatlich EUR
Hierin enthalten ist ein Betrag in Höhe von EUR für die von der Mietpartei beabsichtigte Untervermietung (Untermietzuschlag) teilweise gewerbliche Nutzung.
Die Miete umfasst die Nutzung der mitvermieteten Freiflächen und Ausstattungsgegenstände.

Daneben sind zu zahlen:

Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser EUR

Vorauszahlung für Betriebskosten nach § 2 Nrn. 1 - 16 der Betriebskostenverordnung, soweit diese nicht vom Mieter direkt an den Rechnungssteller gezahlt werden EUR

Miete für Garagen, Stellplätze, Carports EUR

Sonstige Vergütung: (z.B. Nutzung des Hausgartens) EUR

..... EUR

Monatlich zu zahlender Gesamtbetrag: EUR

- (2) Die Betriebskosten nach § 2 der Betriebskostenverordnung sind von der Mietpartei gesondert zu bezahlen. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese von der vermietenden Partei im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgelegt werden.

Folgende sonstige Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 17 Betriebskostenvereinbarung werden als umlagefähig vereinbart:

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> TÜV-Gebühren für die Wartung einer Blitzschutzanlage | <input type="checkbox"/> Wartung einer Lüftungsanlage |
| <input type="checkbox"/> Kosten für einen Pfortner- oder Wachdienst | <input type="checkbox"/> Wartung der Rauchmelder/Brandmeldeanlagen |
| <input type="checkbox"/> Betriebskosten eines Schwimmbades oder eine Sauna im Haus | <input type="checkbox"/> Prüfung nach der Trinkwasserverordnung |
| <input type="checkbox"/> Kosten der Dachrinnenreinigung | <input type="checkbox"/> Kontrolle der Wasserleitungen auf Legionellenbildung |
| <input type="checkbox"/> Kosten der Prüfung der Betriebssicherheit einer Elektroanlage | <input type="checkbox"/> Prüfung der Dichtigkeit von Gasleitungen |
| <input type="checkbox"/> Wartungskosten von Feuerlöschgeräten | <input type="checkbox"/> Garagentorwartung |

Die Zahlung erfolgt, soweit möglich, direkt gegenüber den Versorgungsunternehmen bzw. Stellen, die die entsprechenden Rechnungen und Bescheide ausstellen. Dies gilt insbesondere für verbrauchs- und verursachungsbezogene Betriebskosten wie die Kosten für Heizung, Warmwasser, Wasserversorgung, Entwässerung, Gas- und Stromversorgung sowie Müllabfuhr.

- (3) Soweit Betriebskosten von der vermietenden Partei bezahlt werden (z. B. Grundsteuer), werden diese jährlich, spätestens 12 Monate nach Beendigung des Abrechnungszeitraumes, gegenüber der Mietpartei abgerechnet. Erfolgt die Abrechnung später, kann die vermietende Partei nur dann den Ausgleich eines Fehlbetrages verlangen, wenn die verspätete Abrechnung auf Gründen beruht, die die vermietende Partei nicht zu vertreten hat. Andererseits hat die Mietpartei etwaige Einwendungen gegen die Abrechnung bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung geltend zu machen, soweit sie die Abrechnung nicht vorher durch Ausgleich einer Nachforderung anerkannt hat. Danach kann die Mietpartei Einwendungen nur dann noch geltend machen, wenn die Mietpartei die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. Eine sich aus der Abrechnung ergebende Differenz zu Gunsten der Mietpartei oder der vermietenden Partei ist innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung bei der Mietpartei zur Zahlung fällig.
- (4) Die Mietpartei ist berechtigt, innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung die Abrechnungsunterlagen bei der vermietenden Partei oder der Hausverwaltung einzusehen. Die Mietpartei kann von der vermietenden Partei die Zusendung von Kopien der Abrechnungsunterlagen gegen Kostenvorschuss verlangen, wenn der Mietpartei die persönliche Einsichtnahme auf Grund der Entfernung zum Ort und der Stelle der Einsichtnahme (Sitz der vermietenden Partei bzw. der Hausverwaltung) nicht zugemutet werden kann.
- (5) Die Erhöhung der Grundmiete richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 558 bis 559 b BGB. Sie ist auch während einer vereinbarten vertraglichen Festzeit oder des wechselseitigen Kündigungsausschlusses zulässig.
- (6) Die vermietende Partei hat die Mietpartei vor Abschluss des Mietvertrages über eine Ausnahme von § 556 d ff. BGB informiert.

§ 5

Zahlung der Miete

(1) Der zu zahlende Gesamtbetrag (§ 4 Abs. 1 dieses Vertrages) ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats zu zahlen

an die vermietende Partei.

an folgende andere Person / Stelle:

durch Abbuchung vom nachgenannten Konto; Ermächtigung bzw. SEPA-Lastschriftzugsermächtigung wird hiermit erteilt.

durch Überweisung auf nachgenanntes Konto:

Geldinstitut: _____

IBAN: _____

BIC: _____

Kontoinhaber: _____

Creditor Identifier (CI) der vermietenden Partei: _____

(2) Im Falle des Zahlungsverzugs ist die vermietende Partei berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verlangen. Für jede Mahnung wird eine pauschale Mahngebühr von 5,- EUR berechnet.

§ 6

Zeitmietvertrag (§ 575 BGB)

Wurde ein Zeitmietvertrag nach § 2 Abs. 4 dieses Vertrages vereinbart, gilt zusätzlich Folgendes:

(1) Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet mit Ablauf des _____.

Hinweis: Eine Höchstdauer ist nicht vorgeschrieben.

(2) Die vermietende Partei erklärt, dass sie nach Ablauf der Mietzeit

a) die Räume als Wohnung

für sich

für folgende zu seinem Haushalt gehörende Person(en):

für folgende Familienangehörige(n):

nutzen will.

b) die Räume in zulässiger Weise beseitigen will.

c) die Räume in folgender Weise so wesentlich verändern oder instandsetzen will, dass dadurch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würde:

d) die Räume an zur Dienstleistung Verpflichtete vermieten will.

§ 7

Staffelmietvereinbarung (§ 557 a BGB)

Wurde ein Staffelmietvertrag nach § 2 Abs. 5 dieses Vertrages vereinbart, gilt zusätzlich Folgendes:

- (1) Die monatliche Grundmiete gemäß § 4 Abs. 1 dieses Mietvertrages beträgt in der Zeit
Hinweis: Mindestlaufzeit der Staffeln jeweils 1 Jahr.

1. vom _____	bis zum Ablauf des _____	_____	EUR
2. vom _____	bis zum Ablauf des _____	_____	EUR
3. vom _____	bis zum Ablauf des _____	_____	EUR
4. vom _____	bis zum Ablauf des _____	_____	EUR
5. vom _____	bis zum Ablauf des _____	_____	EUR
6. vom _____	bis zum Ablauf des _____	_____	EUR
7. vom _____	bis zum Ablauf des _____	_____	EUR
8. vom _____	bis zum Ablauf des _____	_____	EUR
9. vom _____	bis zum Ablauf des _____	_____	EUR
10. vom _____	bis zum Ablauf des _____	_____	EUR
11. vom _____	bis zum Ablauf des _____	_____	EUR
12. vom _____	bis zum Ablauf des _____	_____	EUR

- (2) Die Laufzeit der Staffeln ist unabhängig von der vereinbarten Dauer des Mietverhältnisses. Während der Laufzeit der Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559 b BGB ausgeschlossen.
- (3) Nach Ablauf der Staffelmiete richtet sich die Erhöhung der Grundmiete nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 558 bis 559 b BGB.

§ 8

Indexmietvereinbarung (§ 557 b BGB)

Wurde ein Indexmietvertrag nach § 2 Abs. 6 dieses Vertrages vereinbart, gilt zusätzlich Folgendes:

- (1) Ändert sich der vom statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex um mindestens 3 %, kann jeder Vertragspartner durch schriftliche Erklärung und unter Angabe der eingetretenen Indexänderung eine Anpassung der Miete um den entsprechenden Prozentsatz verlangen, sofern der Mietzins jeweils mindestens ein Jahr unverändert bestand.

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages liegt der letzte veröffentlichte Preisindex für

_____ bei _____ Punkten (bezogen auf das Basisjahr _____ = 100).
(Monat und Jahreszahl)

Eine Anpassung der Miete kann erst dann verlangt werden, wenn sich der Index, bezogen auf die Ausgangsmiete oder die letzte Indexmietanpassung um mehr als _____ % verändert.

- (2) Während der Geltung der Indexmiete muss die Miete vor Anpassung jeweils ein Jahr unverändert bleiben. Änderungen der Betriebskosten (§ 560 BGB) und Änderungen der Miete wegen baulicher Maßnahmen, die auf von der vermietenden Partei nicht zu vertretenden Umständen beruhen (§ 559 BGB), bleiben hiervon unberührt. Eine Erhöhung nach § 558 BGB ist während der Geltung der Indexmiete ausgeschlossen.

- (3) Die Indexmietvereinbarung beginnt am _____ und endet am _____.
Hinweis: Eine bestimmte Laufzeit ist nicht vorgeschrieben.

Die Indexmietvereinbarung gilt für die Laufzeit des Mietvertrags.

Anschließend richten sich Änderungen der Miethöhe nach den Vorschriften der §§ 558 bis 559 b BGB.

Hinweis: Eine bestimmte Laufzeit ist nicht vorgeschrieben.

§ 9

Mietsicherheit

- (1) Die Mietpartei leistet an die vermietende Partei eine Mietsicherheit in Höhe von

_____ EUR.

drei Monatsmieten.

Die Mietsicherheit beträgt damit _____ EUR. (Höchstmögliche Kautions).

- (2) Sie wird geleistet durch (Nur eine der fünf Möglichkeiten ist zulässig.)

a) Zahlung auf das Sparkonto Nr./IBAN: _____ BIC: _____
bei _____

Die vermietende Partei erhält hiermit das ausschließliche Verfügungsrecht über dieses Konto.
Die Anlage erfolgt in Übereinstimmung mit § 551 Abs. 3 Satz 1 BGB.

- b) Stellung einer schriftlichen unbefristeten Bürgschaft des folgenden Kreditinstituts:

Die Bürgschaft muss folgende Merkmale aufweisen: Sie darf nicht die Einrede der Vorausklage und kein Widerrufsrecht des Kreditinstituts enthalten. Das Kreditinstitut muss verpflichtet werden, auf erste Anforderung der vermietenden Partei Zahlung zu leisten. Die Leistung darf an keine Bedingungen geknüpft werden.

- c) Verpfändung eines Kautionsparbuchs gemäß § 551 BGB an die vermietende Partei. Das Sparbuch ist der vermietenden Partei zu übergeben.
- d) Überweisung auf das Konto der vermietenden Partei / IBAN: _____
 BIC: _____
 Geldinstitut: _____
- e) Barzahlung bei Übergabe.

§ 10

Gartenpflege, Straßenreinigung, Nachbarrechte

- (1) Die Mietpartei ist verpflichtet, die Garten- und sonstigen Freiflächen in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten. Sie ist berechtigt, die Gartenfläche nach ihrem Belieben zu gestalten und zu bepflanzen. Dabei sind etwaige gemeindliche Pflanzgebote und eine etwaige Baumschutzsatzung zu beachten. Die Errichtung baulicher Anlagen ist nicht gestattet.
- (2) Die Mietpartei ist ferner verpflichtet, zulässige Maßnahmen der Nachbarn im Rahmen des geltenden Nachbarrechts zu dulden und hinsichtlich der Bepflanzung der Grundstücksgrenzen auf berechnete Belange der Nachbarn Rücksicht zu nehmen.
- (3) Die Straßenreinigung samt Winterdienst obliegt der Mietpartei.
- (4) Die Mietpartei verpflichtet sich, mit der Nachbarschaft ein vertrauensvolles Gemeinschaftsverhältnis zu pflegen und zu diesem Zweck die gebotene Rücksichtnahme zu üben.

§ 11

Zusätzliche Vereinbarungen

- Sollten die in diesem Vertrag vereinbarten Geldleistungen künftig der Mehrwertsteuer unterliegen, gelten sie als Nettobeträge. Die vermietende Partei ist berechtigt, die Mehrwertsteuer in jeweils geltender gesetzlicher Höhe auf diese Nettobeträge gesondert zu berechnen.
- Der Energieausweis wurde der Mietpartei vorgelegt,
 ausgehändigt.

- Fortsetzung - siehe Beiblatt - (Dieses ist von der vermietenden Partei und der Mietpartei zu unterschreiben)

§ 12

Vertragsbestandteile

Vertragsbestandteile sind:

- die Allgemeinen Mietbedingungen (Seiten 7 und 8),
 die Hausordnung,
 die besondere Benutzungsverordnung,
 die Aufstellung der Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung,
 das bei Übergabe des Mietobjekts aufgenommene/aufzunehmende Übergabeprotokoll,
 Anlage: Pflichtangaben nach Art. 13 EU-DSGVO,
 Anlage: Erklärung der vermietenden Partei zu einer Ausnahme nach § 556 d BGB.

Alle Vertragsbestandteile sind von der vermietenden Partei und der Mietpartei zu unterschreiben.

 Ort, Datum

 Mietpartei

 Ort, Datum

 vermietende Partei

 Mietpartei

Allgemeine Mietbedingungen

Nr. 1

Benutzung der Mietsache, Untervermietung

(1) Die Mietpartei verpflichtet sich, im Hause mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und zu diesem Zweck jede entsprechende Rücksichtnahme zu üben.

(2) Die Mietpartei verpflichtet sich, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und von Ungeziefer frei zu halten. Insbesondere ist die Wohnung ausreichend zu beheizen und zu belüften sowie die Räume vor Frost zu schützen.

(3) Die Mietpartei darf die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will sie sie zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf sie der vorherigen Zustimmung der vermietenden Partei.

(4) Die Mietpartei darf die Mieträume ganz oder teilweise nur mit vorher eingeholter Zustimmung der vermietenden Partei untervermieten oder anderweitig zum Gebrauch überlassen. Eine etwa erteilte Zustimmung gilt nur für den Einzelfall. Im Falle einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet die Mietpartei für die Handlungen der untervermietenden Partei bzw. desjenigen, dem der Gebrauch überlassen worden ist. Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn die Voraussetzung des § 553 BGB nicht oder nicht mehr vorliegen. Unter den Voraussetzungen des § 553 BGB kann die Erteilung der Zustimmung davon abhängig gemacht werden, dass sich die Mietpartei mit der Bezahlung eines angemessenen Untermietzuschlags einverstanden erklärt.

(5) Der Mietpartei wird empfohlen, eine Privathaftpflicht- und eine Hausratversicherung abzuschließen und während der Mietzeit zu unterhalten, die etwaige von ihr zu vertretende Schäden am Gebäude abdeckt.

Nr. 2

Verschuldensunabhängige Haftung der vermietenden Partei und Aufrechnung mit Gegenforderungen

(1) Die verschuldensunabhängige Haftung der vermietenden Partei für bei Vertragsabschluss vorhandene Mängel ist ausgeschlossen.

(2) Die Mietpartei kann gegen die Mietforderung mit einer Schadensersatzforderung im Sinne von §§ 536 a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn sie ihre Absicht der vermietenden Partei mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform oder schriftlich angezeigt hat. Mit Forderung, die sich nicht aus dem Mietverhältnis ergeben, kann die Mietpartei nur dann aufrechnen, wenn diese unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind. Im Übrigen gelten hinsichtlich der Aufrechnung die gesetzlichen Bestimmungen.

Nr. 3

Ausbesserungen, bauliche Veränderungen und Ähnliches

(1) Die vermietende Partei darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die der Erhaltung des Hauses dienen oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung der Mietpartei vornehmen.

(2) Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Sinne der §§ 555 a ff. BGB hat die Mietpartei nach Maßgabe dieser Vorschriften zu dulden.

(3) Die Mietpartei darf bauliche Veränderungen des Mietobjekts und Veränderungen des Umfangs und der Anordnung der mitvermieteten Einrichtungen nebst Zubehör nur mit vorheriger Zustimmung der vermietenden Partei vornehmen. Bei fehlender Zustimmung der vermietenden Partei kann dieser Schadensersatz oder die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen. Die Wiederherstellung kann die vermietende Partei nach Fristsetzung von mindestens 14 Tagen auf Kosten der Mietpartei auch selbst durchführen. Die Mietpartei verzichtet hiermit ausdrücklich auf Ersatz der Kosten für bauliche Veränderungen, die sie ohne Zustimmung der vermietenden Partei durchführen lässt. Die Vorschriften über Maßnahmen nach § 554 a BGB (Barrierefreiheit) bleiben unberührt.

(4) Die Anbringung von Außenantennen (auch Parabolantennen) durch die Mietpartei bedarf der vorherigen Zustimmung der vermietenden Partei.

(5) Errichtet die vermietende Partei eine Gemeinschaftsantennenanlage für Rundfunk- und Fernsehempfang, so ist sie berechtigt, in der Wohnung der Mietpartei einen Anschluss zu schaffen. Die Mietpartei verpflichtet sich, ungeachtet der Benutzung, eine monatliche Gebühr in angemessener Höhe zu entrichten und eine bestehende Außen- oder Parabolantenne auf Verlangen der vermietenden Partei auf ihre Kosten fachgerecht zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sobald die Gemeinschaftsantenne errichtet wird.

Schafft die vermietende Partei die Voraussetzungen für einen Anschluss der Wohnung an das Breitbandkabelnetz eines Kabelbetreibers, verpflichtet sich die Mietpartei, den Anschluss der Wohnung an das Kabelnetz zu dulden, sowie die entstehenden Kosten der Maßnahme und die auf sie entfallenden laufenden Gebühren bei Benutzung der Anlage zu tragen.

(6) Das Aufstellen und Benützen von Öl- und Gasheizeinrichtungen sowie die Lagerung von gefährlichen Stoffen wie Heizöl, Propangas etc. bedürfen der vorherigen Zustimmung der vermietenden Partei.

(7) Die Mietpartei ist berechtigt, Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, sofern die Kapazität der vorhandenen Installationen für den Betrieb ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner sowie Beeinträchtigungen der Mietsache damit nicht verbunden sind. Veränderungen im elektrischen Leitungsnetz (z. B. Verstärkung der Querschnitte, Installation von Starkstromanlagen) bedürfen der vorherigen Zustimmung der vermietenden Partei. Die Mietpartei hat keinen Anspruch darauf, dass zusätzliche Installationen oder elektrische Kapazitäten durch die vermietende Partei hergestellt werden.

Nr. 4

Instandhaltung der Räume

(1) Es besteht Einigkeit darüber, dass von einem Zustand der Räume ausgegangen wird, wie er im Übergabeprotokoll festgehalten bzw. bei der Wohnungsbesichtigung festgestellt wurde.

(2) Schäden in den Mieträumen hat die Mietpartei, soweit sie diese nicht auf ihre Kosten behebt, unverzüglich der vermietenden Partei anzuzeigen. Sie verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die sie vorgenommen hat, ohne vorher von der vermietenden Partei Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben. Dies gilt nicht, falls sofortiges Handeln der Mietpartei erforderlich und die vermietende Partei nicht erreichbar ist.

(3) Die Mietpartei haftet der vermietenden Partei für Schäden, die durch sie, ihre Familienmitglieder, Haushaltsangehörige, Besucher, Hausgehilfen, Untermieter sowie von ihr beauftragte handwerkliche Fachkräfte und Lieferfirmen schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet sie auch für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit Wasser, Gas, Strom und Feuer, mit der Klosett- und Heizungsanlage, durch Offenstehenlassen von Türen und Fenstern oder der Versäuerung einer von der Mietpartei übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.) entstehen. Der Mietpartei obliegt der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat. Die Mietpartei haftet nicht, wenn die Schadensursache nicht in ihrem Gefahrenbereich liegt.

(4) Die Parteien sind sich darüber einig, dass die vermietende Partei Schönheitsreparaturen nicht durchführen muss.

(5) Für ein renoviert übergebenes Objekt gilt das Folgende: Die Mietpartei ist verpflichtet, die notwendigen Schönheitsreparaturen fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Streichen der Wände und Decken, dem das Anbringen einer überstreichbaren Raufasertapete gleichsteht, das Reinigen von Parkett- und Teppichböden, das Lackieren von Heizkörpern und Heizrohren, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen, außerdem das Beseitigen kleinerer Putz- und Holzschäden. Die Schönheitsreparaturen sind nach nachfolgendem Fristenplan fällig, wobei die aufgeführten Fristen nur im Allgemeinen gelten. Die Fristen laufen ab Beginn des Mietverhältnisses. Als angemessene Fristen gelten im Allgemeinen:

Wand- und Deckenanstriche in Küchen, Bädern und Duschen alle fünf Jahre, in Aufenthaltsräumen, Dielen, Toiletten alle sieben Jahre, in allen übrigen Räumen alle zehn Jahre, Reinigen von Parkett- und Teppichböden alle fünf Jahre, Lackieren von Heizkörpern und Rohren, Innentüren, Fenstern und Außentüren von innen alle zehn Jahre.

(6) Für ein unrenoviert bzw. renovierungsbedürftig übergebenes Objekt, bei dem die vermietende Partei einen angemessenen Ausgleich für nicht von der Mietpartei ausgeführte Renovierung geleistet hat (vgl. § 1 Abs. 5), gilt Nr. 4 Abs. 5 der Allgemeinen Mietbedingungen in gleicher Weise.

(7) Die Mietpartei ist verpflichtet, die Reparaturkosten für Installationsgegenstände, die ihrem direkten und häufigen Zugriff ausgesetzt sind, wie die Installation für Wasser und Gas, Elektrizität, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie für Rollläden zu tragen, soweit die Kosten der einzelnen Reparatur 125,- EUR nicht übersteigen und der jährliche Reparaturaufwand nicht mehr als 8 % der Jahresbruttokaltmiete (ohne Heizkosten) beträgt. Bei Beginn des Mietverhältnisses nach dem 01.01. oder Beendigung vor dem 31.12. eines Jahres gilt eine zeitanteilige Berechnung nach Nutzungsmonaten.

Nr. 5

Pfandrecht der vermietenden Partei an eingebrachten Sachen

Für das Pfandrecht der vermietenden Partei gelten die gesetzlichen Vorschriften. Die Mietpartei erklärt, dass die bei Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen ihr freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet sind, mit Ausnahme der folgenden Gegenstände:

Nr. 6

Betreten der Mieträume durch die vermietende Partei

(1) Die vermietende Partei oder ihre Beauftragten sind berechtigt, die Mieträume zur Feststellung von Schäden und Mängeln oder notwendigen baulichen Arbeiten sowie zum Ablesen von Messeinrichtungen nach vorheriger Ankündigung zu betreten. Zum Zwecke der Ausübung eines Pfandrechtes (Nr. 5) sind die vermietende Partei oder ihre Beauftragten berechtigt, die Mieträume allein oder in Begleitung eines Zeugen zu betreten.

(2) Will die vermietende Partei die Mietsache verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, dürfen die vermietende Partei oder ihre Beauftragten die Mieträume zu einer vorher angekündigten Zeit zusammen mit den Kauf- oder Mietinteressenten betreten. Die Besichtigung ist an Werktagen zwischen 9.00 Uhr und 12.00 Uhr und zwischen 15.00 Uhr und 18.00 Uhr zulässig.

(3) Die Mietpartei hat bei längerer Abwesenheit dafür zu sorgen, dass die vermietende Partei oder ihre Beauftragten in den vorbezeichneten Fällen die Mieträume betreten können.

Nr. 7

Beendigung der Mietzeit

(1) Das Objekt ist bei Beendigung der Mietzeit ordnungsgemäß gereinigt und mit sämtlichen Geräten, Schlüsseln - auch den selbstbeschafften - usw. zurückzugeben. Das Objekt ist vollständig geräumt (mit Ausnahme sämtlicher mitvermieteter Ausstattungsgegenstände) zu übergeben. Bei Rückgabe wird ein Protokoll erstellt, in dem auch die Zählerstände zum Zeitpunkt der Übergabe festgehalten werden. Evtl. entstehende Kosten der Zwischenablesung trägt die Mietpartei.

(2) Hat die Mietpartei bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist sie auf Verlangen der vermietenden Partei verpflichtet, bei Ende des Mietvertrages auf ihre Kosten den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist.

(3) Die Mietpartei darf Einrichtungen, mit denen sie die Mietsache versehen hat, wegnehmen. Sie hat hierbei den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Die vermietende Partei kann unbeschadet ihrer Rechte nach Abs. 2 die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass die Mietpartei ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

(4) Die Mietpartei haftet für alle Schäden, die dadurch entstehen, dass sie die ihr nach den vorstehenden Absätzen obliegenden Pflichten nicht erfüllt. Eine Fristsetzung für die Behebung der Schäden ist nicht erforderlich.

Nr. 8

Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung der vermietenden Partei, so haftet die Mietpartei für den Schaden, den die vermietende Partei dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug der Mietpartei zeitweise leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert längstens bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist, bei Mietverträgen, die auf bestimmte Zeit abgeschlossen sind, bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit, höchstens jedoch bis zu einem Jahr nach dem Auszug.

Ort und Datum

Mietpartei

Mietpartei

Nr. 9

Personenmehrheit als Mietpartei

(1) Besteht die Mietpartei aus mehreren Personen, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis gesamtschuldnerisch.

(2) Die Mieter bevollmächtigen sich unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs, der gegenüber der vermietenden Partei zu erklären ist, bis auf Weiteres gegenseitig zur Entgegennahme und Abgabe von Erklärungen, die das Mietverhältnis berühren; ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach Zugang des Widerrufs abgegeben werden. Es genügt für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung der vermietenden Partei, die alle Mieter berührt, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird.

Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen der vermietenden Partei und für die Abgabe von Zustimmungserklärungen der Mieter zur Erhöhung der Miete; sie gilt jedoch nicht für Kündigungen der Mieter und für Mietaufhebungsverträge.

(3) Tatsachen, die für einen Mieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für ihn einen Schadensersatz oder ähnlichen Anspruch oder eine Schadensersatzpflicht begründen, haben für alle Mieter die gleiche Wirkung.

Nr. 10

Meldeverpflichtung

Die Mietpartei ist gesetzlich verpflichtet, jede Person für die Mietwohnung bei der Meldebehörde anzumelden bzw. umzumelden. Sie hat die Meldebescheinigung(en) innerhalb eines Monats ab Vertragsbeginn der vermietenden Partei vorzulegen.

Nr. 11

Hausordnung, Übergabeprotokoll, Zustimmungserklärung, Sondervereinbarungen

(1) Sofern die Hausordnung und das Übergabeprotokoll beigelegt sind, gelten sie als Bestandteile des Mietvertrages und sind gesondert zu unterschreiben. Von der Hausordnung abweichende besondere schriftliche Vereinbarungen gehen der Hausordnung vor. Von der Einhaltung einzelner Bestimmungen kann die vermietende Partei durch schriftliche Erklärung befreien.

Handelt es sich bei der an die Mietpartei vermieteten Wohnung um eine Eigentumswohnung, hat die Mietpartei die von der Eigentümergemeinschaft (ETG) beschlossene Hausordnung in ihrer jeweiligen Fassung zu beachten. Ergeben sich von der diesem Vertrag zu Grunde gelegten Hausordnung Abweichungen von der Hausordnung der ETG, geht die Hausordnung der ETG vor.

Soweit gesetzlich zulässig, tritt die Mietpartei in alle Nutzungsrechte und Pflichten, die sich aus der Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums ergeben, an Stelle der vermietenden Partei ein.

(2) Verstößt die Mietpartei gegen die Hausordnung, so ist die vermietende Partei unter den Voraussetzungen der §§ 543 und 569 BGB berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn sie innerhalb der letzten 12 Monate die Mietpartei wegen derartiger Verstöße zweimal schriftlich gemahnt hat.

Außerdem gelten Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen der Hausordnung als vertragswidriger Gebrauch (§§ 541 und 543 BGB).

(3) In den Fällen, in denen eine bestimmte Benutzung der Mietsache nur nach schriftlicher Zustimmung der vermietenden Partei oder nach besonderer vertraglicher Vereinbarung zulässig ist, gelten die Bedingungen, unter denen eine Zustimmung erteilt wurde, und die Bestimmungen der besonderen Vereinbarungen als Bestandteile dieses Mietvertrages und Verstöße gegen diese Bestimmungen und Bedingungen als vertragswidriger Gebrauch. Entsprechendes gilt für eine zustimmungspflichtige oder vereinbarungsabhängige Nutzung in der Hausordnung.

Nr. 12

Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrags, salvatorische Klausel

(1) Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

(2) Durch die Unwirksamkeit einer oder mehrerer Bestimmungen des Mietvertrages wird die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt.

Ort und Datum

vermietende Partei