

## Deutscher Standardmietvertrag Edition 2012

### Aktueller Mietvertrag für Wohnungen im Mehrfamilienhaus

Der Deutsche Standardmietvertrag erscheint jährlich in einer überarbeiteten Fassung neu, dabei werden neue Tendenzen und Rechtsprechung im Mietrecht berücksichtigt. Der Mietvertrag ist für jedermann sofort im Download (gegen Zahlung des Kaufpreises) verfügbar.

**Die Mustervorschau des Deutschen Standardmietvertrags finden Sie auf den Folgeseiten (weiter unten).**

### Schwerpunkt der Änderungen 2012:

Wegen der Kostenexplosion bei den Mietnebenkosten, insbesondere den Heizkosten wurde dieser Bereich im Deutschen Standardmietvertrag komplett überarbeitet und neu gefasst um Vermieter abzusichern. Hier droht insbesondere die Ausübung des Kürzungsrechtes (§ 12 HeizKV) in Höhe von 15% durch den Mieter.

### Grundlagen des Standardmietvertrages, Buch & Dokumentation hierzu:

Der Autor des Mietvertrages hat ein Fachbuch veröffentlicht. Es enthält eine detaillierte und wissenschaftlich genaue Darstellung des aktuellen Mietvertragsrechts auf rund 270 Seiten (2. Auflage 2010/11). Das Buch kann als Handbuch und Lexikon verwendet werden, die aktuelle Rechtsprechung zu jeder Klausel des Deutschen Standardmietvertrags wird dargestellt und erläutert.

Eine **kostenlose** vollständige Web-Dokumentation zum Nachschlagen der Klauseln im Mietvertrag finden Sie hier unter

<http://www.onlinemietvertrag.de/mietvertrag.php>

Einige der Eckpunkte des Deutschen Standardmietvertrags sind:

### Schönheitsreparaturen:

Hinsichtlich der vom Mieter auszuführenden **Schönheitsreparaturen** stellt Mietvertrag auf ein individuell vom Vermieter gestaltetes **Pflichtenheft** ab, das alle vom Mieter spätestens beim Auszug vorzunehmenden Renovierungs- und insbesondere auch Reinigungsarbeiten genau definiert und vom Autor entwickelt wurde.

### Mieterhöhungen:

Mieterhöhung nach dem Lebenshaltungskostenindex (Indexmiete), schützt wirksam vor Wertverlusten durch steigende Inflation.

### Neu seit Edition 2011:

Die Klausel im Mietvertrag zur Wohnfläche entspricht dem Urteil des BGH (Urteil v. 10.11.2010 VIII ZR 306/09) um bestmöglichen Schutz des Vermieters zu gewährleisten.

### Inklusive Mietvertragsabschluss und –Verhandlungsprotokoll:

Im Gegensatz zu Vereinbarungen mit dem Mieter, die in einem vorformulierten Mietvertrag enthalten sind, unterliegen **individuelle** Zusatzvereinbarungen **keiner gerichtlichen Inhaltskontrolle**. Aber Achtung(!): Zusatzvereinbarungen, die schriftlich vorformuliert sind, und dem Mieter zur Unterschrift vorgelegt wurden, sind aber keine individuellen Vereinbarungen! Entscheidend ist, dass mit dem Mieter einzelne Punkte besprochen und darüber verhandelt wurde.

Beispiel: In einem Formularmietvertrag können Vermieter und Mieter die Kündigung des Mietvertrages wechselseitig nur bis zu 45 Monaten Gesamtdauer ausschließen um eine langfristige Bindung zu erreichen. Individuell können dagegen aber auch längeren Fristen vereinbart werden (bspw. 10 Jahre).

Individuell regeln kann man nahezu alle Umstände, solange die Grenze der Sittenwidrigkeit nicht überschritten wird.

Weitere Beispiele: Renovierungspflichten, Rauchverbot, besondere Dienstleistungen, Wohnungszustand nach Besichtigung.

## Mustervorschau - Deutscher Standardmietvertrag

**Wichtig bei einem Verhandlungsprotokoll ist**, dass man wirklich Punkt für Punkt einzelne Vereinbarungen mit dem Mieter vor Mietvertragsabschluss durchgeht und darüber verhandelt. Daher sollten solche individuelle Protokolle ausschließlich handschriftlich ausgeführt werden!! – Wir haben lediglich einen „Formularrahmen“ dazu gestaltet.

- ⇒ Auch für die Vermietung von Wohnungen mit Einzelfeuerstätten (Gasthermen) geeignet.
- ⇒ Der Standardmietvertrag ist auch als **individual - Textvorlage** im Download lieferbar: Diese besonders vorbereitete Textdatei kann vom Nutzer besonders einfach und schnell als Vorlage (bspw. bei individuellen Besonderheiten) genutzt werden.

Machen Sie den Deutschen Standardmietvertrag zur Grundlage ihrer eigenen individuellen Mietverträge. Dafür steht eine frei zu bearbeitende WINWORD Textdatei .doc im Download unter dem Titel „Wohnraummietvertrag“ zur Verfügung.

© 2012 **Wirtschaftsanwalt Ass. jur. Nick Althaus** - alle Rechte vorbehalten.

Der Käufer des Deutschen Standardmietvertrags kann ihn nach dem Download abspeichern und für eigene Vermietungen (nicht aber zur Weitergabe oder den Verkauf an Dritte) beliebig oft verwenden. Rechtsanwälte, Steuerberater oder Makler können dem Mietvertrag auch zur Weitergabe an Mandanten verwenden.

**Bitte beachten:** Auch die Nachahmung (Abschreiben) ist eine strafbare Urheberrechtsverletzung. Wir bitten freundlich darum, Raubkopien im eigenen Interesse zu unterlassen.

**Qualität kann nicht kostenlos sein.** Die Rechtsprechung und Gesetzgebung muss ständig beobachtet und Texte notfalls kurzfristig angepasst werden.



Die nachstehend als Vermieter und Mieter bezeichneten Vertragsparteien schließen bezüglich der im folgenden als "Mietobjekt" bezeichneten Wohnung diesen Mietvertrag ab. Soweit in dem folgenden Vertragstext Regelungen mit einem Kästchen »  « markiert sind, gilt jeweils die Regelung die durch ankreuzen des Kästchens markiert ist.

<b>A Vertragsparteien</b>	
1	Vermieter:
2	Mieter 1
	Mieter 2
<b>B Mietobjekt – Wohnung (Lage und Ausstattung) :</b>	
1	Wohnungsadresse: Die vermietete Wohnung liegt in -
2	<p>Die Wohnung verfügt über:</p> <p> <input type="checkbox"/> ___ Zimmer                       <input type="checkbox"/> Küche                       <input type="checkbox"/> Kochnische                       <input type="checkbox"/> Badezimmer                       <input type="checkbox"/> separate Toilette                       <input type="checkbox"/> Flur/Diele  <input type="checkbox"/> Hobby- oder Hauswirtschaftsraum                       <input type="checkbox"/> Balkon                       <input type="checkbox"/> Terrasse                       <input type="checkbox"/> Abstellraum  <input type="checkbox"/> außerhalb der Wohnung gelegener Abstell- oder Kellerraum.                 </p> <p>Die Wohnung liegt im:                       <input type="checkbox"/> Erdgeschoss                      <input type="checkbox"/> im ___ Obergeschoss  <input type="checkbox"/> links   <input type="checkbox"/> rechts   vom Treppenhaus.                 </p>
3	<p><input type="checkbox"/> PKW-Abstellplätze stehen allen Mietern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung und sind nicht markiert. Der Mieter kann – sofern verfügbar - jeweils einen beliebigen freien Platz nutzen. Ein Rechtsanspruch auf einen freien Platz besteht nicht.</p> <p><input type="checkbox"/> Mitvermietet ist der mit N°  ___  markierte PKW-Abstellplatz (Freiplatz).</p> <p><input type="checkbox"/> Mitvermietet ist der mit N°  ___  gekennzeichnete (Tief-)Garagenstellplatz.</p> <p><input type="checkbox"/> Mitvermietet ist der mit N°  ___  gekennzeichnete Carport.</p> <p><input type="checkbox"/> Mitvermietet ist die mit N°  ___  gekennzeichnete Garage.</p>
4	<p>Zur gemeinsamen Benutzung zusammen mit anderen Bewohnern sind im Haus verfügbar und mitvermietet:</p> <p> <input type="checkbox"/> Waschküche                       <input type="checkbox"/> Platz f. Mülltonnen                       <input type="checkbox"/> Trockenraum                       <input type="checkbox"/> Garten / Hof  <input type="checkbox"/> Fahrradraum                       <input type="checkbox"/> Kinderspielplatz   <input type="checkbox"/> </p>

Gebäude- und Wohnungsausstattung, Einrichtungen des Vermieters																	
5	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> Heizung mit Gastherme</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> Wandschränke</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Fußbodenheizung</td> <td><input type="checkbox"/> Markise</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Spültisch</td> <td><input type="checkbox"/> Gasherd oder Elektroherd</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Klima- oder Lüftungsanlage</td> <td><input type="checkbox"/> Türöffner mit Gegensprechanlage</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Einbauküche</td> <td><input type="checkbox"/> Türöffner mit Videoanlage</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Einbaubad</td> <td><input type="checkbox"/> Kamin oder Kaminofen</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Gemeinschaftsantenne</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Breitbandkabelanschluss</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> Heizung mit Gastherme	<input type="checkbox"/> Wandschränke	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/> Markise	<input type="checkbox"/> Spültisch	<input type="checkbox"/> Gasherd oder Elektroherd	<input type="checkbox"/> Klima- oder Lüftungsanlage	<input type="checkbox"/> Türöffner mit Gegensprechanlage	<input type="checkbox"/> Einbauküche	<input type="checkbox"/> Türöffner mit Videoanlage	<input type="checkbox"/> Einbaubad	<input type="checkbox"/> Kamin oder Kaminofen	<input type="checkbox"/> Gemeinschaftsantenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Breitbandkabelanschluss	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Heizung mit Gastherme	<input type="checkbox"/> Wandschränke																
<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/> Markise																
<input type="checkbox"/> Spültisch	<input type="checkbox"/> Gasherd oder Elektroherd																
<input type="checkbox"/> Klima- oder Lüftungsanlage	<input type="checkbox"/> Türöffner mit Gegensprechanlage																
<input type="checkbox"/> Einbauküche	<input type="checkbox"/> Türöffner mit Videoanlage																
<input type="checkbox"/> Einbaubad	<input type="checkbox"/> Kamin oder Kaminofen																
<input type="checkbox"/> Gemeinschaftsantenne	<input type="checkbox"/>																
<input type="checkbox"/> Breitbandkabelanschluss	<input type="checkbox"/>																
<b>C Wohnungsgröße und -zustand</b>																	
Die Größe des Mietobjekts beträgt ca.  _____  m <sup>2</sup> .																	
Die Größenangabe ist wegen möglicher Fehler beim Aufmaß nur im Hinblick auf die Verteilung der Betriebskosten als Maßstab verbindlich, ansonsten unverbindlich und wird nicht zugesichert. Die Größenangabe dient auch nicht der Festlegung des Mietobjekts, der flächen- und raummäßige Umfang ergibt sich vielmehr nur aus den Angaben zum Mietobjekt.																	
<input type="checkbox"/>	Das Mietobjekt ist ein Neubau oder grundsaniertes Altbau und wird erstmalig bzw. erstmalig nach Sanierung durch den Mieter als Wohnung genutzt.																
<input type="checkbox"/>	Das Mietobjekt wird dem Mieter beim Einzug in renoviertem Zustand überlassen.																
<input type="checkbox"/>	Das Mietobjekt wird dem Mieter beim Einzug unrenoviert (sichtbare Gebrauchsspuren des vorherigen Nutzers) überlassen.																
<input type="checkbox"/>	Vor Vertragsabschluss wurde ein gemeinsames Besichtigungs- oder Übergabeprotokoll erstellt. Dieses ist hinsichtlich der Details zum Wohnungszustand maßgebend.																
<b>D Nutzung des Mietobjekts, Untervermietung</b>																	
D.1	Der Mieter darf das Mietobjekt nur als Wohnung nutzen. Eine andere Nutzung ist nur nach vorheriger Erlaubnis des Vermieters erlaubt. Es liegt im freien Ermessen des Vermieters, ob er im Einzelfall eine nachgefragte Erlaubnis erteilt.																
D.2	Das Abstellen von Fahrrädern, Rollern, Kinderwagen, Rollatoren, Rollstühlen oder vergleichbaren Gegenständen ist im Treppenhaus und in den Fluren des Gebäudes nur nach ausdrücklicher vorheriger Zustimmung des Vermieters erlaubt. Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn der Mieter nicht auf die Nutzung des Gegenstands angewiesen ist, oder die Raumgröße ein Abstellen nicht zulässt. Der Vermieter kann einen geeigneten Abstellplatz zuweisen.																
D.3	Der Mieter ist ohne Erlaubnis des Vermieters nicht dazu berechtigt, die Nutzung des Mietobjektes ganz oder teilweise einem Dritten zu überlassen, insbesondere es weiter zu vermieten.																
<b>1 Mietzeit, Kündigung</b>																	
1.2	Das Mietverhältnis beginnt am (Einzug/Übergabe):																
1.3	Hinsichtlich der Laufzeit des Mietverhältnisses treffen die Parteien die im folgenden durch ankreuzen der entsprechenden Kästchen markierte Regelung.																
<input type="checkbox"/>	Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Es kann unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen <b>jederzeit</b> gekündigt werden.																

Das Mietverhältnis läuft für unbestimmte Zeit. Beide Parteien können das Mietverhältnis jedoch erstmals – unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist –  
zum \_\_\_\_\_ kündigen (=Ende des Mietverhältnisses nach Kündigung)\*.

Für die Zeit davor verzichten die Vertragsparteien wechselseitig auf ihr Kündigungsrecht, danach kann das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen jederzeit gekündigt werden.

Von dem Verzicht bleibt das Recht der Parteien zur Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.  
*\* Ein Kündigungsverzicht ist nur beidseitig und für höchstens 45 Monate zulässig.*

1.4 Das Mietverhältnis verlängert sich **nicht** auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter das Mietobjekt nicht zurückgibt und den Gebrauch fortsetzt. Die Regelung des § 545 BGB, wonach sich ein beendetes Mietverhältnis im Falle der Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter auf unbestimmte Zeit verlängert, ist somit ausgeschlossen. Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf müssen vereinbart werden.

1.5 Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Dazu muss die Kündigung hand- oder maschinenschriftlich ausgeführt sein und von allen Mietern, beziehungsweise bei einer Kündigung durch die Vermieter von diesen unterschrieben sein. Eine Kündigung per Telefax, E-Mail oder SMS genügt diesen gesetzlichen Anforderungen nicht.

**2 Schlüssel und Sicherheit des Gebäudes**

Der Mieter erhält folgende Schlüssel für das Mietobjekt. Die Übergabe der Schlüssel erfolgt zusammen mit der Übergabe des Mietobjekts.

	Stück	Schlüsseltyp (Verwendungszweck), Geräte zur Toröffnung
2.1.		Hauseingangsschlüssel
		Wohnungseingangsschlüssel
		Briefkastenschlüssel
		Funkfernbedienung oder/und Schlüssel für die Garage
		Sonstige

2.2 Die Anfertigung von zusätzlichen Schlüsseln ist nur mit Erlaubnis des Vermieters gestattet. Schlüssel, welche sich der Mieter zusätzlich beschafft hat, sind nach Beendigung der Mietzeit dem Vermieter gegen Erstattung der Kosten abzuliefern. Wird ein Schlüssel gebrauchsunfähig, ist dies dem Vermieter mitzuteilen und gleichzeitig der Schlüssel dem Vermieter auszuhändigen.

2.3  Das Mietobjekt ist nicht mit einer Schließanlage ausgestattet, für die Türen gibt es jeweils unterschiedliche Schlüssel und Schlösser (keine Systemschlösser).  
 Das Mietobjekt ist teilweise mit einer Schließanlage (Systemschlösser) ausgestattet.

2.4 Bei Verlust eines Schlüssels ist der Mieter verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters die Kosten für neue Türschlösser, beziehungsweise bei einer Schließanlage deren Kosten und auch die Kosten für den Austausch der Schlüssel anderer Mieter zu übernehmen, sofern der Mieter nicht nachweisen kann, dass ein Missbrauch der Schlüssel trotz Verlust ausgeschlossen ist.

**3 Der Mieter verpflichtet sich zu folgenden Mietzahlungen:**

3.1	Die Wohnungs-Grundmiete beträgt monatlich:	€
3.2	Die Miete für die Garage, Carports oder Stellplätze beträgt monatlich:	€
3.3	Die monatliche Vorauszahlung für die unter Ziffer 7 zusammengefassten allgemeinen Betriebskosten beträgt:	€

3.4	Die monatliche Vorauszahlung für die unter Ziffer 8 aufgeführten Heizkosten (auch bei Heizthermen siehe Ziffer 9 unten) beträgt:	€
3.5		€
3.6	<b>Die Gesamtmiete beträgt monatlich</b>	<b>€</b>
<b>4 Zahlung und Fälligkeit der Miete</b>		
4.1	Alle in der Monatsmiete vorstehend aufgelisteten Positionen (die Gesamtmiete) sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Kalendermonats eingehend, kostenfrei auf das vom Vermieter nachstehend angegebene Bankkonto zu überweisen. Die Einrichtung eines entsprechenden Dauerauftrages wird dringend empfohlen. Die erste Monatsmiete (Gesamtmiete) ist spätestens bis zum Einzug und der Übergabe der Wohnung und der Schlüssel zu bezahlen.	
4.2	Kontoinhaber:	
	Bank und Bankleitzahl:	
	Kontonummer:	
<b>5 Mieterhöhungen, Indexmiete</b> * <input type="checkbox"/> vereinbarte Regelung ankreuzen		
<input type="checkbox"/>	Hinsichtlich etwaiger zukünftiger Mieterhöhungen werden keine Vereinbarungen getroffen. Die Erhöhung der Miete und/oder der Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten durch den Vermieter entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen bleibt dem Vermieter jedoch vorbehalten.	
<input type="checkbox"/>	Hinsichtlich der Höhe der zukünftigen Grundmiete werden die Vereinbarungen gemäß Ziffer 5.1 bis 5.3 nachfolgend getroffen.	
5.1	Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Grundmiete für das Mietobjekt nach Ziffer 3.1 und 3.2 vorstehend durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (neue Bezeichnung ab 2002: Verbraucherpreisindex für Deutschland) auf der Basis 2005=100 bestimmt wird.	
5.2	Ändert sich dieser Preisindex bezogen auf den Zeitpunkt des Beginns dieses Mietverhältnisses oder den Zeitpunkt der letzten Mietänderung, so kann jeder Vertragspartner durch eine Erklärung in Textform eine entsprechende Erhöhung oder Absenkung der Grundmieten für die Zukunft verlangen. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.	
5.3	Diese Änderung der Miete kann erstmals nach Ablauf von einem Jahr seit Mietbeginn oder immer dann verlangt werden, wenn die Miete seit mindestens 1 Jahr seit der letzten Anpassung unverändert war.	
<b>6 Energie, Wasser, Müll</b>		
6.1	Der Mieter trägt sämtliche für die individuelle Ver- und Entsorgung der gemieteten Wohnung anfallenden Kosten, insbesondere:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• die Kosten der Stromversorgung</li> <li>• die Kosten für die Gasversorgung (soweit vorhanden)</li> <li>• die Kosten für die Müllabfuhr</li> <li>• die Kosten für Frisch- und Abwasser</li> </ul>	
6.2	Es ist Aufgabe des Mieters, mit geeigneten Ver- und Entsorgungsbetrieben Lieferverträge abzuschließen und die vereinbarten Kosten und Gebühren an diese zu bezahlen.	
	Für die Müllabfuhr gilt dies nur, soweit diese nicht gemeinschaftlich für alle Bewohner des Hauses vom Vermieter bzw. einer Hausverwaltung organisiert wird, siehe dazu Ziffer 11 (unten).	

7.7	Jede Vertragspartei berechtigt, im Anschluss an eine erfolgte Abrechnung (auch Teilabrechnung) der Betriebskosten die monatlichen Vorauszahlungen entsprechend den tatsächlichen Kosten, und zwar ab dem auf die Mitteilung folgenden nächsten Monatsersten, gemäß § 560 BGB anzupassen (Erhöhung oder Absenkung).
<b>8 Heizkosten</b>	
8.1	Neben der Grundmiete trägt der Mieter alle für die Beheizung und – soweit vorhanden – für die zentrale Warmwasserbereitung des Mietobjektes anfallenden Kosten gemäß § 2 Nr. 4 und Nr. 5 der BetrKV (siehe Abschrift der BetrKV als Vertragsanlage), und zwar zunächst durch Zahlung monatlichen Vorauszahlungen in vereinbarter Höhe. Über die tatsächlich entstandenen Kosten und den vom Mieter zu tragenden Anteil rechnet der Vermieter unter Einbeziehung der geleisteten Vorauszahlung mindestens einmal jährlich ab.
8.2	Der Vermieter kann jederzeit in eigenem Ermessen Zwischenabrechnungen vornehmen und ist berechtigt, die monatlichen Vorauszahlungen zu erhöhen, soweit dies wegen Kostenerhöhungen erforderlich und angemessen ist um Nachzahlungen des Mieters tunlichst zu vermeiden. Das in § 560 BGB geregelte Verfahren ist dabei einzuhalten.
<b>9 Heizkostenumlage</b>	
9.1	Der vom Mieter zu tragende Anteil an den gesamten Heizkosten (mit den Kosten einer zentraler Warmwasserbereitung, nur soweit vorhanden) bestimmt sich nach der in den folgenden Abschnitten durch ankreuzen ( <input type="checkbox"/> *)markierten Regelung.
9.2* <input type="checkbox"/>	Das Mietobjekt ist mit Einrichtungen zur Erfassung des individuellen Wärmeverbrauchs und Warmwasserverbrauchs des Mieters ausgestattet. Der vom Mieter zu tragende Anteil, wird entsprechend der Regelungen der HeizkostenV unter Berücksichtigung des festgestellten Verbrauchs vom Vermieter oder seinen Beauftragten berechnet. Die Anwendung von § 6 Abs. 4 HeizkostenV wird nicht eingeschränkt.
9.3* <input type="checkbox"/>	Das Mietobjekt verfügt nicht oder nur teilweise über Einrichtungen zur Erfassung des individuellen Wärmeverbrauchs und Warmwasserverbrauchs des Mieters.  Der auf das Mietobjekt entfallende vom Mieter zu tragende Anteil an den Gesamtkosten für die Beheizung (Wärme) entspricht dem Anteil der Wohnfläche des Mietobjekts an der Gesamtwohnfläche des Gebäudes. Die Kostenberechnung erfolgt entsprechend der HeizkostenV.
9.4	<input type="checkbox"/> Warmwasser wird nicht zentral bereit und bleibt daher außer Betracht.  <input type="checkbox"/> Das Warmwasser wird zentral bereit und sein Verbrauch durch den Mieter erfasst. Der Anteil des Mieter entspricht dem festgestellten Verbrauch zuzüglich eines verbrauchsunabhängigen Kostenanteils nach § 6 HeizkostenV. Deren Anwendbarkeit nicht eingeschränkt wird.  <input type="checkbox"/> Das Warmwasser wird zentral bereit, sein konkreter Verbrauch durch den Mieter aber <b>nicht erfasst</b> . Der vom Mieter zu tragende Anteil an den Gesamtkosten für die zentrale Warmwasserbereitung entspricht daher dem Verhältnis der Anzahl der ständigen Bewohner des Mietobjekts zur Anzahl aller Bewohner des Gebäudes.
9.5	Alle Abrechnungsmaßstäbe (=Anteil nicht verbrauchsabhängigen Grundkosten und Anteil der Verbrauchabhängig zu verteilenden Kosten) können bei Vorliegen der in der HeizkostenV genannten Voraussetzungen innerhalb der dort genannten Grenzen vom Vermieter geändert werden.

12.5	<p>Der Mieter kann gegen eine Mietforderung des Vermieters nicht mit seinem Anspruch auf Rückzahlung der Kautions aufrechnen.</p> <p>Dieses Aufrechnungsverbot gilt auch nach Beendigung des Mietverhältnisses nachvertraglich bis zu vollständigen Erledigung sämtlicher gegenseitiger Ansprüche, soweit diese ihren Ursprung im Mietverhältnis haben.</p>
12.6	<p>Die Kautions ist nach Rückgabe der Mietsache in vertragsgemäßem Zustand zuzüglich der angefallenen Zinsen unter Abrechnung eventueller Vermieterforderungen innerhalb einer angemessenen Überlegungsfrist an den Mieter zurückzahlen.</p> <p>Steht eine Forderung des Vermieters zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest, bzw. befindet sich die Wohnung in einem nicht vertragsgemäßen Zustand, so ist er berechtigt, einen der voraussichtlichen Forderung entsprechenden Betrag von der Mietsicherheit bis zur Klärung aller Umstände zurückzubehalten. Dies gilt auch hinsichtlich der vom Mieter zu bezahlenden Betriebskosten.</p> <p>Der Vermieter ist nicht verpflichtet, eine Betriebs- und Heizkostenabrechnung nach dem Auszug des Mieters zu erstellen. Spätestens mit Erstellung der turnusmäßigen Jahresabrechnung ist er jedoch verpflichtet, einen etwa sich ergebenden restlichen Kautionsrückzahlungsanspruch an den Mieter auszubehalten.</p>
<b>13 Haftung des Mieters</b>	
13.1	<p>Zu den Pflichten des Mieters gehört es nach § 536 c BGB, dem Vermieter Schäden am Mietobjekt sofort anzuzeigen. Entsprechendes gilt, soweit Maßnahmen zum Schutz des Mietobjektes erforderlich sind. Unterlässt der Mieter eine sofortige Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.</p>
13.2	<p>Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, Undichtigkeiten am Wasserversorgungssystem und Schäden an (Silikon-) Dichtungsfugen in Nassbereichen dem Vermieter sofort zu melden, sowie regelmäßig Sichtprüfungen auf Schäden vorzunehmen.</p>
13.3	<p>Der Mieter ist verpflichtet, das Auftreten von Ungeziefer (insbesondere Hausschädlinge) dem Vermieter sofort zu melden. In jedem Fall hat der Mieter selbst den Einsatz von Giften zur Ungezieferbekämpfung strikt zu unterlassen, es sei denn, es werden handelsübliche, für die Benutzung durch Endverbraucher in Wohnbereichen zugelassene Substanzen verwendet.</p>
13.4	<p>Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden am Mietobjekt, die durch Verletzung seiner Obliegenheits- und Sorgfaltspflichten während der Mietzeit entstehen. Ebenso haftet der Mieter für Verletzungen seiner Obliegenheits- und Sorgfaltspflichten durch Personen, die auf seine Veranlassung hin mit der Mietsache in Berührung kommen, worunter bspw. Betriebsangehörige, Verwandte, Gäste, Kunden, von ihm beauftragte Handwerker oder Transporteure zu verstehen sind.</p>
13.5	<p>Verursachen sonstige Personen Schäden am Mietobjekt oder Erfüllungsgehilfen „bei Gelegenheit“, ist der Mieter verpflichtet, die zur Durchsetzung etwaiger Ersatzansprüche des Vermieters notwendigen Feststellungen zur Person und zur Sache möglichst beweiskräftig festzustellen oder – bei Vorliegen einer Straftat - durch Polizeibeamte feststellen zu lassen und dem Vermieter unverzüglich zu melden.</p>
<b>14 Schönheitsreparaturen und Renovierungs- sowie Reinigungsarbeiten</b>	
14.1	<p>Schönheitsreparaturen und Renovierungsarbeiten sind das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen von Heizkörpern und der Heizrohre, das Streichen der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüre von innen.</p>
14.2	<p>Der Vermieter ist nicht verpflichtet während der Mietdauer Schönheitsreparaturen und Renovierungs- sowie Reinigungsarbeiten am Mietobjekt vorzunehmen, dies ist alleine Sache des Mieters auf eigene Kosten.</p>

14.3	<p>Soweit zur Beseitigung der durch die Nutzung des Mieters während der Mietzeit entstandenen Abnutzungserscheinungen und Verschmutzungen dazu ein Bedürfnis besteht, ist der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Ausführung der im nachfolgenden Pflichtenheft (Ziffer 15) aufgeführten Arbeiten verpflichtet.</p> <p>Ein Bedürfnis besteht immer dann, wenn Schmutz und/oder Abnutzungen am Mietobjekt sichtbar sind. Kein Bedürfnis besteht ausnahmsweise, wenn der Schmutz und/oder die Abnutzungen am Mietobjekt nur so geringfügig sind, dass sie nur bei besonderem Augenmerk zu erkennen sind.</p>
14.4	<p>Verschmutzungen und Abnutzungserscheinungen sind auch dann vom Mieter zu beseitigen, wenn diese nicht von ihm unmittelbar verursacht wurden, sondern beispielsweise allgemein durch Umwelteinflüsse während der Mietzeit entstanden sind, wie zum Beispiel das Absetzen von Staub.</p>
14.5	<p>Generell sind für Anstriche abriebfeste für Innenräume zugelassene Farben oder Lasuren und/oder Tapeten zu verwenden, für Reinigungsarbeiten handelsübliche Reinigungsmittel. Bei Schönheitsreparaturen, die am Ende des Mietverhältnisses durchgeführt werden, sind ausschließlich neutrale und helle Farben für Anstriche und Tapeten zu verwenden.</p>
14.6	<p>Der Mieter ist generell verpflichtet, sämtliche durch Tabakkonsum oder das Rauchen anderer Substanzen während der Mietzeit verursachte Gebrauchsspuren restlos einschließlich der entstandenen Geruchsbeeinträchtigungen zu beseitigen.</p>
14.7	<p>Der Mieter wird auf die nach diesem Mietvertrag bestehenden Regelungen zur Wohnungsgestaltung hingewiesen (siehe Ziffer 22 unten).</p>
<b>15</b>	<b>Pflichtenheft:</b> ( <input type="checkbox"/> Zutreffendes ankreuzen)
<input type="checkbox"/>	<p>Tapezieren der Wände und Streichen der Decken. Soweit das Mietobjekt mit Raufasertapete tapeziert ist, genügt ein Überstreichen, soweit der Zustand der Raufasertapeten dies zulässt und durch das nochmalige Überstreichen die Grundstruktur der Raufaser noch ansehnlich sichtbar bleibt. Nicht tapezierte Wände und Decken, insbesondere auch in den Nebenräumen sind neu zu streichen.</p>
<input type="checkbox"/>	<p>Intensivreinigung der vorhandenen Sockelleisten (Wandabschlussleisten).</p>
<input type="checkbox"/>	<p>Innentüren gründlich und sorgfältig reinigen und, soweit erforderlich, Holztüren neu lackieren bzw. bei lasierten Holztüren neu lasieren.</p>
<input type="checkbox"/>	<p>Fenster innen und außen sorgfältig gründlich reinigen (Rahmen und Scheiben). Soweit es sich um Holzfenster handelt und dies erforderlich ist, innen neu streichen bzw. bei lasierten Holzfenstern innen lasieren.</p>
<input type="checkbox"/>	<p>Außentüren und Wohneingangstüre (jeweils innen) gründlich und sorgfältig reinigen und soweit es sich um eine Holztüre handelt und dies erforderlich ist, innen neu streichen bzw. bei lasierten Holztüren lasieren.</p>
<input type="checkbox"/>	<p>Sämtliche Einbauteile sorgfältig und gründlich innen und außen reinigen, und soweit es sich um Holzeinbauteile handelt, Anstriche oder Lasuren soweit erforderlich erneuern.</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Pulverbeschichtete oder vom Hersteller lackierte Heizkörper gründlich abwaschen und reinigen. Bei Kratzern oder wenn Farbe abgeplatzt ist, ist eine fachgerechte Lackierung durchzuführen.</p>
<input type="checkbox"/>	<p>Lackierte Heizkörper gründlich abwaschen und reinigen, Lackierung soweit zur Beseitigung von Gebrauchsspuren erforderlich, erneuern. Ebenso ist mit allen sichtbar verlegten Rohrleitungen zu verfahren.</p>
<input type="checkbox"/>	<p>Gründliche Reinigung aller Teppichböden mit einem modernen maschinellen Teppichreinigungssystem soweit zur Beseitigung von Gebrauchsspuren, die der Mieter verursacht hat, erforderlich. Nur absaugen mit handelsüblichem Staubsauger genügt nicht. Diese Verpflichtung entfällt, wenn der Teppichboden ohnehin altersbedingt verschlissen ist und erneuert werden muss.</p>



18.1	<p>Der Mieter hat Haus und Grundstück, die Mieträume samt Zubehör sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich wie ein auf die Werterhaltung bedachter Eigentümer zu behandeln. Es ist insbesondere für gehörige Reinigung, Lüftung (dies gilt besonders für Neubauwohnungen) und Heizung der Mieträume zu sorgen.</p> <p>Die gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen sind nach jeder Benutzung durch den Mieter so zu reinigen, dass alle von ihm verursachten Gebrauchsspuren beseitigt sind.</p>
18.2	<p>Der Vermieter kann die Haus- und Grundstücksreinigung während der Mietzeit jederzeit auf eine professionelle Reinigungsfirma oder einen Hauswart übertragen und die entstehenden zusätzlichen Betriebskosten auf den Mieter entsprechend der in diesem Mietvertrag zur Kostenumlage enthaltenen Regelungen umlegen. Dies gilt nicht, wenn die neu entstehenden zusätzlichen Betriebskosten in keinem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis stehen.</p>
18.3	<p>Der Mieter ist verpflichtet, sich an der regelmäßigen Reinigung von gemeinschaftlich benutzten Räumen, Einrichtungen, Wegen und Zufahrten (zum Beispiel Treppenhaus, Abstellplatz für Mülltonnen, Flure, Kellerräume, Eingänge) in angemessenem und in dem Haus üblichen Umfang zu beteiligen.</p> <p><input type="checkbox"/> Der Vermieter kann hierzu einen für alle Mieter verbindlichen Reinigungsplan (auch im Rahmen der Hausordnung) mit der Maßgabe periodisch wechselnder Reinigungspflichten der Mieter aufstellen, soweit dies zu keinen unzumutbaren Belastungen des Mieters führt.</p> <p>Reinigungsgeräte und Reinigungsmittel sind vom Mieter auf eigene Kosten zu beschaffen, soweit dies zu keinen unzumutbaren Belastungen des Mieters führt.</p> <p><input type="checkbox"/> Die winterliche Räum- und Streupflicht wird vom Hauswart oder einem externen Servicebetrieb erledigt.</p> <p><input type="checkbox"/> Die Reinigung und Pflege der gemeinschaftlich genutzten Räume und Einrichtungen, Wege, Garten und Zufahrten wird (zumindest teilweise) von einem Hauswart (Hausmeister) oder einer Reinigungsfirma erledigt. Dennoch besteht, insoweit keine oder keine ausreichende Reinigung durch eine Reinigungsfirma erfolgt, eine Verpflichtung des Mieters zur Reinigung.</p> <p>Die Räum- und Streupflicht im Winter ist vom Mieter im Rahmen der im Haus bestehenden Regelungen durchzuführen. Der Vermieter kann einen für alle Mieter verbindlichen Winterdienstplan (auch in der Hausordnung) aufstellen, soweit dies zu keinen unzumutbaren Belastungen des Mieters führt.</p> <p><input type="checkbox"/> Die Räum- und Streupflicht bezieht sich auch auf Zufahrten, Gehwege und auch auf öffentliche Straßen, sofern eine entsprechende Verpflichtung der Anlieger besteht. Maßgebend ist die jeweilige Ortssatzung. Wege müssen nicht vollständig geräumt und gestreut werden, jedoch in dem Umfang, wie es das jeweilige Verkehrsaufkommen erfordert, bei entsprechender Witterung sind die Arbeiten bei Bedarf zu wiederholen.</p> <p>Das Streugut ist vom Mieter auf eigene Kosten zu beschaffen, soweit es nicht vom Vermieter zur Verfügung gestellt wird.</p>
18.4	<p>Der Mieter muss den ihm zur alleinigen Nutzung überlassenen Gartenanteil ständig in üblichem Umfang pflegen. Der Schnitt von Sträuchern sowie die Beseitigung von Laub und Schnittgut gehört mit zu den vom Mieter auf eigene Kosten zu erbringenden Leistungen. Erforderliche Geräte und Betriebsmittel sind vom Mieter auf eigene Kosten zu beschaffen, sofern diese nicht vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden.</p>

**19 Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter**

19.1	<p>Der Vermieter kann das Mietobjekt nach Absprache in Anwesenheit des Mieters oder eines vom Mieter beauftragten Vertreters zu vertretbaren Zeiten betreten, sofern ein berechtigtes Interesse des Vermieters besteht. Ein berechtigtes Interesse des Vermieters besteht insbesondere in folgenden Fällen:</p> <p>Bei Schäden, um die Notwendigkeit von Arbeiten oder den Zustand des Mietobjektes festzustellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wenn der Vermieter das Mietobjekt verkaufen will.</li> <li>• Wenn das Mietverhältnis gekündigt ist, um Besichtigungen mit Mietinteressenten vornehmen zu können.</li> </ul>
19.2	<p>Der Vermieter ist berechtigt, bei Schäden eine weitere Person hinzuzuziehen oder die Besichtigung durch eine dritte Person, insbesondere beauftragte Handwerker oder Architekten allein vornehmen zu lassen.</p>
19.3	<p>Im Verkaufsfalle oder bei einer Neuvermietung darf der Vermieter das Mietobjekt zusammen mit Interessenten betreten.</p>
19.4	<p>Im Einzelfall kann der Mieter aus wichtigem Grund einer Besichtigung widersprechen. Er muss gegebenenfalls dafür sorgen, dass das Mietobjekt auch in seiner Abwesenheit betreten werden kann oder muss einen angemessenen Ersatztermin anbieten.</p>
<b>20 Mehrere Personen als Mieter oder Vermieter, Vollmachten</b>	
20.1	<p><u>Mietervollmachten:</u></p> <p>Erklärungen, die auf das mit den Mietern bestehende Mietverhältnis von Einfluss sind, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden.</p> <p>Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für den Ausspruch von Kündigungen und nicht für den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages. Kündigungen müssen schriftlich erfolgen und immer von allen Mietern unterzeichnet sein.</p> <p><u>Vermietervollmachten:</u></p> <p>Bei einer Mehrheit von Vermietern ist jeder der Vermieter berechtigt, Erklärungen mit Wirkung für die anderen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Vermieter gelten in soweit als gegenseitig bevollmächtigt.</p>
20.2	<p>Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter als Gesamtschuldner.</p>
<b>21 Bauliche Veränderungen, Aufwändungsersatz und Wegnahmerecht des Mieters</b>	
21.1	<p>Der Mieter darf am Gebäude außen, auf dem Grundstück oder in gemeinschaftlich genutzten Räumen ohne vorherige schriftlich Zustimmung des Vermieters keine Einrichtungen anbringen oder bauliche Veränderungen vornehmen. Der Vermieter kann seine Zustimmung von Bedingungen und/oder Auflagen abhängig machen.</p> <p>Der Mieter kann die Zustimmung des Vermieters verlangen, wenn er ansonsten unter Berücksichtigung des Grundsatzes von „Treu und Glauben“ unangemessen benachteiligt oder sein Recht auf Informationsfreiheit unzumutbar beschränkt wäre. Auch soweit der Vermieter zur Erteilung einer Erlaubnis verpflichtet ist, kann er Ort und Art der Anbringung einer Einrichtung bestimmen.</p>
21.2	<p>Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen, dürfen nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Der Vermieter kann seine Zustimmung von Bedingungen und/oder Auflagen abhängig machen.</p>

21.3	<p>Hat der Mieter Veränderungen am Mietobjekt gemäß Ziffer 21.1 vorstehend vorgenommen, so ist er auf Verlangen des Vermieters dazu verpflichtet, den früheren Zustand des Mietobjektes spätestens beim Auszug wieder herzustellen. Die gilt nicht für Veränderungen aus Anlass der Beseitigung von Mängeln.</p> <p>In jedem Fall verzichtet der Mieter auf alle ihm etwa zustehenden Ersatzansprüche für getätigte Aufwendungen, es sei denn, die Parteien haben sich im Einzelfall schriftlich auf eine andere Regelung geeinigt oder es handelt sich um Aufwendungen für eine Mangelbeseitigung mit der sich der Vermieter in Verzug befand.</p>
21.4	<p>Der Mieter kann eine Einrichtung, mit der er das Mietobjekt versehen hat, wegnehmen. Er ist nach einer Wegnahme zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Mietobjektes verpflichtet. Der Vermieter kann das Wegnahmerecht gemäß § 552 BGB durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, sofern kein(e) berechtigtes Interesse des Mieters an der Wegnahme besteht. Übt er dieses Recht nicht aus, kann der Vermieter die Wegnahme der Einrichtung und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes vom Mieter verlangen.</p>
21.5	<p>Hat der Mieter Mängel des Mietobjektes eigenmächtig behoben, besteht gegenüber dem Vermieter kein Anspruch auf Ersatz entstandener Aufwendungen. Ersatzansprüche des Mieters gemäß § 536 a Abs 2 BGB werden jedoch nicht eingeschränkt.</p>
<b>22 Wohnungsgestaltung</b>	
22.1.	<p>Unter Wohnungsgestaltung ist insbesondere die Ausführung und die farbliche Gestaltung der Wand- und Deckenanstriche und der Einbauteile sowie die Art der Tapeten zu verstehen.</p>
22.2.	<p>Ändert der Mieter nach Übernahme des Mietobjektes während der Mietzeit die bestehende Wohnungsgestaltung, so ist er bei Beendigung des Mietverhältnisses (vor der Übergabe an den Vermieter) verpflichtet, das Mietobjekt in einem Zustand zurück zu versetzen, der dem bei der Übernahme des Mietobjektes entspricht. Soweit die vom Mieter vorgenommenen Wohnungsgestaltung den allgemein üblichen Standards insbesondere auch im Hinblick auf die farbliche Gestaltung entspricht, entfällt diese Verpflichtung.</p>
<b>23 Haftungsausschlüsse</b>	
23.1	<p>Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhandene Mängel des Mietobjektes nach § 536 a Abs. 1 BGB wird ausgeschlossen.</p>
23.2	<p>Der Vermieter haftet nicht für Sachschäden an besonders wertvollen Gegenständen des Mieters, wie insbesondere Kunstgegenständen, elektronische Speichermedien einschließlich Daten von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung oder hoher Bargeldbeträge, deren Aufbewahrung in gemieteten Räumen ohne besondere Schutzvorkehrungen allgemein untypisch ist. Dieser Haftungsausschluss gilt auch bei Pflichtverletzungen durch Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters. Insgesamt gilt der Haftungsausschluss jedoch nicht, soweit dem Vermieter, Vertreter oder Erfüllungsgehilfen eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Handlungsweise im Hinblick auf den Eintritt des schädigenden Ereignisses vorzuwerfen ist. Im übrigen ist die Haftung des Vermieters, seiner Vertreter oder Erfüllungsgehilfen nicht beschränkt.</p>
23.3	<p>Ziffer 23.1 und 23.2 finden keine Anwendung, soweit der Vermieter Mangelfreiheit oder eine bestimmte Eigenschaft des Mietobjektes zugesichert, oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat.</p>
<b>24 Sonstige Vereinbarungen</b>	

<b>Unterschriften</b> (** Zutreffendes ankreuzen)	
<input type="checkbox"/>	** Die dem Mieter ausgehändigte und im Haus ausgehängte Hausordnung ist Bestandteil dieses Mietvertrages. Den Erhalt eines Abdruckes der Hausordnung bestätigt der Mieter durch Unterschrift auf dem Abdruck der Hausordnung.
<input type="checkbox"/>	** Der Mieter hat die Abschrift des amtlichen Textes der Betriebskostenverordnung (BetrKV) als Vertragsanhang zur Kenntnis genommen und erhalten.
<b>Datum:</b>	<b>Datum:</b>
Unterschrift(en) Vermieter	Unterschrift(en) Mieter

NICHT KOPIEREN

# Vertragsabschluss und -verhandlungsprotokoll

Zum Deutschen Standardmietvertrag

Protokollform zur *handschriftlichen* Ergänzung

**Protokoll über den Vertragsabschluss und hierbei getroffene individuelle Vereinbarungen über den Verhandlungsgegenstand:**

Gegenstand der Vertragsverhandlungen war der als Formularvertrag vorliegende Deutsche Standardmietvertrag (Edition 2011) über die Anmietung des folgenden Mietobjekts:

**Mietobjekt (Lage, Beschreibung):**

Die am Mietvertrag beteiligten Parteien haben die im Mietvertrag bezeichnete Wohnung besichtigt und beschreiben den Zustand wie folgt:

Explizit haben die am Mietvertrag beteiligten Parteien vor Abschluss des vorformulierten Mietvertrages über folgende Inhalte und Gestaltungen gesprochen und diese dann einvernehmlich mit Geltung für das nach Unterschrift unter den Mietvertrag zustande kommende Mietverhältnis festgelegt:

Sollten einzelne individuelle Vereinbarungen den Regelungen im vorformulierten Mietvertrag widersprechen, so gelten die hier nach individueller Absprache getroffenen Vereinbarungen.