

Weitere 60 verschiedene Mietverträge bei: <http://www.onlinemietvertrag.de>

## Mietvertrag für Selbstausbauwohnungen

Mieter baut aus oder renoviert Typ: [mv4 Edition 2011/12

### Mietvertragsvorschau

#### Spezieller Wohnraummietvertrag:

Dieser Mietvertrag ist speziell für folgende Zwecke konzipiert:

- Vermietung einer Wohnung im Erstbezug ohne Tapeten und Fußböden (Ausbauwhg).
- Vermietung einer stark renovierungsbedürftigen Wohnung – Mieter renoviert.

#### Wohnung muss bewohnbar sein:

Der Mieter kann im Rahmen eines Formularmietvertrages nicht dazu verpflichtet werden, Mängel einer Wohnung zu beseitigen, die deren Benutzung als Wohnraum beeinträchtigen!

Der Mietvertrag für renovierungsbedürftige Wohnungen oder Ausbauwohnungen setzt voraus, dass sich das Mietobjekt hinsichtlich der Elektrizitäts-, Wasser- und Sanitärinstallationen, der Dichtigkeit des Daches, der Wände, Fenster und Türen sowie der Heizung, der Zugänge und der Fußböden in bewohnbarem Zustand befindet. **Die Wohnung ist lediglich hinsichtlich der Tapeten, Wandanstriche oder Fußböden unfertig oder renovierungsbedürftig** (Schönheitsreparaturen wurden schon seit längerer Zeit nicht mehr durchgeführt).

#### Renovierung (Schönheitsreparaturen) und Ausbau bleiben dem Mieter überlassen:

⇒ Nach den Regelungen des Mietvertrages bleibt es dem Mieter überlassen, Renovierungen oder einen Ausbau auszuführen. Auf irgendwelche Ansprüche deswegen verzichtet der Mieter, das gilt auch hinsichtlich der Fußböden. Mit einem Formularmietvertrag kann der Mieter nicht **verpflichtet** werden, Arbeiten auszuführen. Hierzu ist eine Dienstvertrag notwendig. Die Leistung des Mieters bleibt ihm überlassen, sie ist **insoweit freiwillig**.

⇒ Eine entsprechende Klausel stellt sicher, dass der Mieter die Wohnung nicht in sehr dunklen oder grellen Farben streicht und so für Nachmieter völlig inakzeptabel macht.

#### Reinigung:

Der Mieter ist beim Auszug im Rahmen eines detaillierten Pflichtenheftes im Mietvertrag zu einer umfassenden Grundreinigung im Zeitpunkt des Auszugs verpflichtet.

#### Mietvergünstigung:

Um dem Einwand einer unzumutbaren Belastung des Mieters zu entgehen, wurde die Miete optional als Staffelmiete ausgebildet. Im ersten Jahr der Mietzeit kann die Miete geringer sein, um Renovierungsaufwand ganz oder teilweise zu kompensieren.

#### Rechtsirrtum Endrenovierung:

Die Annahme, man können einen Mieter im Mietvertrag unbeschränkt zu einer **Endrenovierung** zu verpflichten, ist ein sehr häufiger Rechtsirrtum. Besonders bei Wohnungen, die unrenoviert oder als Ausbauwohnung übernommen werden ist dies wegen Beeinträchtigung der Mieterinteressen nicht zulässig bzw. unwirksam. Mietverträge mit zulässiger Endrenovierungsklausel finden Sie bei:

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

#### Mietvertrag mit Übergabeprotokoll:

Die gemeinsame Aufnahme eines Protokolls durch Mieter und Vermieter bei der Übergabe ist eine sehr wichtiger Bestandteil beim Abschluss eines Mietvertrags, besonders bei einer

unrenovierten Vermietung oder der Vermietung einer Ausbauwohnung sollte darauf nicht verzichtet werden, denn nur so können mögliche Schäden und bspw. exzentrische dunkle Farb- anstriche sicher nachgewiesen werden. Vordrucke für ein Übergabeprotokoll sind daher im Lieferumfang des Mietvertrags (siehe diese Vorschau) enthalten.

#### **Handhabung des Übergabeprotokolls:**

Wegen der viel höheren Beweiskraft im Streitfall ist **dringend** zu empfehlen, das Protokoll in Anwesenheit des Mieters **handschriftlich auszufüllen** und dann zu unterschreiben!

Wenn es sich beispielsweise um eine 4-Zimmerwohnung handelt, drucken Sie das Protokollblatt „Zimmer“ 4-fach aus usw....Die Protokollblätter dienen einer Arbeitserleichterung.

„Passt“ der Mietvertrag?

Dieser Mietvertrag „ohne Renovierung“ ist für die Vermietung von Wohnraum geeignet, er ist sehr detailliert und vollständig. Durch besondere zusätzliche Regelungen ist der Mietvertrag auch geeignet für:

- Eigentumswohnungen
- Wohnungen mit Einzelfeuerstätten (Thermen)
- optional Vertragsbindung bis zu 45 Monaten (Höchstgrenze nach BGH).

#### **Noch eine Bemerkung vorab:**

Sie sind im Begriff, sich die authentische Originalversion des „Mietvertrag ohne Renovierung“ von Onlinemietvertrag.de anzusehen.



Leider mussten wir feststellen, dass trotz unsere Bitte, dies zu unterlassen, **massiv raubkopiert** wurde.

Es kostet Zeit und Geld solche Mietverträge aktuell zu halten.

Zum Schutz unserer Urheberrechte mussten daher leider einige Seiten aus der Vertragsvorschau gelöscht werden.

© 2011 Onlinemietvertrag Fachverlag (Herausgeber) alle Rechte vorbehalten. Der Käufer des Dokuments kann dieses nach dem Download abspeichern für eigene Vermietungen (nicht aber zur Weitergabe oder den Verkauf an Dritte) beliebig oft verwenden. Rechtsanwälte, Steuerberater oder Makler können dem Mietvertrag nach dem Download und Individualisierung auch zur Weitergabe an Mandanten verwenden. Eine gewerbliche Nutzung durch **Übersetzer (Dolmetscher)** ist nur nach ausdrücklicher schriftlicher vorheriger Genehmigung des Verlags zulässig.

Dieser Mietvertrag ist nur als Winword.doc – **Textdatei** lieferbar, die exakt der Vorschau entspricht.

Die Datei kann nach dem Download frei vom Nutzer bearbeitet werden, dabei können insbesondere die für den jeweiligen Wohnungstyp eingefügten **alternativen Formulierungen gelöscht werden**.



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

| A Vertragsparteien                              |  |
|---|--|
| 1   | Vermieter:   |
| 2   | Mieter 1   |
|   | Mieter 2   |
| B Mietobjekt – Wohnung (Lage und Ausstattung) : |  |
| 1   | Wohnungsadresse: Die vermietete Wohnung liegt in _____   |
| 2   | <p>Die Wohnung verfügt über:</p> <p>Zimmer <input type="checkbox"/> Küche <input type="checkbox"/> Kochnische <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> separate Toilette <input type="checkbox"/> Flur/Diele</p> <p><input type="checkbox"/> Balkon <input type="checkbox"/> Terrasse <input type="checkbox"/> Abstellraum</p> <p><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</p> <p><input type="checkbox"/> links   <input type="checkbox"/> rechts   vom Treppenhaus.</p> |
| 3   | <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.  |
|   | <input type="checkbox"/> Mitvermietet ist der mit N°  ___  markierte PKW-Abstellplatz (Freiplatz).   |
|   | <input type="checkbox"/> Mitvermietet ist der mit N°  ___  gekennzeichnete (Tief-)Garagenstellplatz.   |
|   | <input type="checkbox"/> Mitvermietet ist der mit N°  ___  gekennzeichnete Carport.  |
| 4   | <p><input type="checkbox"/> Mitvermietet ist die mit N°  ___  gekennzeichnete Garage.</p> <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</p> <p><input type="checkbox"/> Fahrradraum <input type="checkbox"/> Kinderspielplatz <input type="checkbox"/></p>   |
| 5   | Gebäude- und Wohnungsausstattung, Einrichtungen des Vermieters   |

|  |                          |                            |                          |                                 |
|--|--------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------------|
|  | <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"/> | Markise                         |
|  | <input type="checkbox"/> | Gemeinschaftsantenne       | <input type="checkbox"/> |                                 |
|  | <input type="checkbox"/> | Breitbandkabelanschluss    | <input type="checkbox"/> |                                 |

**C Wohnungsgröße und -zustand (zutreffende Regelung bitte ankreuzen)**

|   |                          |  |
|---|--------------------------|--|
| 1 |                          | <p>Die Größe des Mietobjekts beträgt ca.   _____   m<sup>2</sup>.</p> <p>Diese Angabe ist wegen möglicher Fehler beim Aufmaß lediglich im Hinblick auf die Verteilung der Betriebskosten als Maßstab verbindlich und wird nicht zugesichert.<br/>Die Größenangabe dient auch nicht der Festlegung des Mietobjekts, der Flächen- und raummäßige Umfang ergibt sich vielmehr nur aus den Angaben zum Mietobjekt.</p>   |
|   | <input type="checkbox"/> | Die Mietobjekt liegt in einem Neubau oder einem grundsanierten Altbau, sie wird erstmals nach der Fertigstellung oder Sanierung vermietet. Der Mieter ist <b>Ersmieter</b> .   |
|   | <input type="checkbox"/> | Das Mietobjekt ist nicht mit Tapeten an Wänden und/oder Decken ausgestattet, und wird dem Mieter in diesem Rohzustand überlassen. Der Vermieter ist nicht dazu verpflichtet Malerarbeiten wie das Tapezieren der Wände und Anstriche oder ähnliche, der Verschönerung der Wohnung dienende Arbeiten vorzunehmen, dies ist vielmehr – ebenso wie laufende Schönheitsreparaturen während der Mietzeit - ausschließlich Sache des Mieters auf eigene Kosten. Der Mieter verpflichtet sich dazu, Wand-und/oder Decken nicht ohne vorheriges Tapezieren mit Farbanstrichen zu versehen, soweit ein Farbanstrich ein späteres Tapezieren erschweren oder unmöglich machen würde. |
|   | <input type="checkbox"/> | Das Mietobjekt ist mit Fußbodenbelägen ausgestattet.   |
|   | <input type="checkbox"/> | Das Mietobjekt ist nur teilweise mit Fußbodenbelägen ausgestattet. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Fußbodenbeläge einzubauen, diese ist vielmehr Sache des Mieters auf eigenen Kosten, Einzelheiten werden im Übergabeprotokoll geregelt.  |
|   | <input type="checkbox"/> | Die Mietobjekt liegt in einem Altbau.  |
| 2 |                          | <p>Das Mietobjekt befindet sich hinsichtlich der Elektrizitäts-, Wasser- und Sanitärinstallationen, der Dichtheit des Daches, der Wände, Fenster und Türen sowie der Heizung und der Fußböden in <b>behoorbarem</b> Zustand.</p> <p>Schönheitsreparaturen wurden jedoch seit längerer Zeit <b>nicht durchgeführt</b>. Weitere Details dazu habe die Parteien im Vertragsabschlussprotokoll festgelegt.<br/>Der Vermieter ist <b>nicht</b> dazu verpflichtet, vor Übergabe oder während der Dauer des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen in den Innenräumen der Wohnung vorzunehmen.</p>   |
| 3 |                          | <p>Schönheitsreparaturen sind: Instandsetzungsarbeiten und intensive Reinigungs- sowie Pflegearbeiten zur Beseitigung von Abnutzungserscheinungen, die durch normales Wohnen hervorgerufen werden, insbesondere Tapezieren der Wände (bei Raufasertapete: Streichen und -soweit erforderlich - Tapezieren), Streichen der Decken (bei Raufasertapete Streichen und -soweit erforderlich - Tapezieren), das Streichen von Einbauteilen und Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen (bei Naturholztüren und Fenstern: Lasieren).</p>  |

| D Nutzung des Mietobjekts, Untervermietung   |   |  |  |  |                       |  |                      |  |                  |  |          |
|--|---|--|--|--|-----------------------|--|----------------------|--|------------------|--|----------|
| 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.  |  |  |  |                       |  |                      |  |                  |  |          |
| 1 Mietzeit, Kündigung  |   |  |  |  |                       |  |                      |  |                  |  |          |
| 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.   |  |  |  |                       |  |                      |  |                  |  |          |
| <input type="checkbox"/>   | Das Mietverhältnis läuft für unbestimmte Zeit. Eine Kündigung ist jedoch für beide Parteien frühestens zum _____ zulässig*.   |  |  |  |                       |  |                      |  |                  |  |          |
| <input type="checkbox"/>   | Für die Zeit davor verzichten die Vertragsparteien wechselseitig auf ihr Kündigungsrecht, danach kann das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen jederzeit gekündigt werden.<br><br>Von dem Verzicht bleibt das Recht der Parteien zur Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.<br><i>* Ein Kündigungsverzicht ist nur beidseitig und für höchstens 45 Monate zulässig.</i>              |  |  |  |                       |  |                      |  |                  |  |          |
| 1.4  | Das Mietverhältnis verlängert sich <b>nicht</b> 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. |   |  |  |  |                       |  |                      |  |                  |  |          |
| 2.1.   | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Stück</th> <th>Schlüsseltyp (Verwendungszweck), Geräte zur Toröffnung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td>Hauseingangsschlüssel</td> </tr> <tr> <td> </td> <td>Briefkastenschlüssel</td> </tr> <tr> <td> </td> <td>Garagenschlüssel</td> </tr> <tr> <td> </td> <td>Sonstige</td> </tr> </tbody> </table>  | Stück  | Schlüsseltyp (Verwendungszweck), Geräte zur Toröffnung |  | Hauseingangsschlüssel |  | Briefkastenschlüssel |  | Garagenschlüssel |  | Sonstige |
|  | Stück   | Schlüsseltyp (Verwendungszweck), Geräte zur Toröffnung |  |  |                       |  |                      |  |                  |  |          |
|  |   | Hauseingangsschlüssel                                  |  |  |                       |  |                      |  |                  |  |          |
|  |   | Briefkastenschlüssel                                   |  |  |                       |  |                      |  |                  |  |          |
|  |   | Garagenschlüssel                                       |  |  |                       |  |                      |  |                  |  |          |
|  | 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   | <input type="checkbox"/>  | Das Mietobjekt ist nicht mit einer Schließanlage ausgestattet, für die Türen gibt es jeweils unterschiedliche Schlüssel und Schlösser (keine Systemschlösser). |
|   | <input type="checkbox"/>  | 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.  |  |
|   | Entsprechendes gilt für Fernbedienungen oder sonstige Geräte für die Toröffnung einer Gemeinschaftsgarage (siehe dazu auch „Kleinreparaturen“).   |  |
| <b>3 Der Mieter verpflichtet sich zu folgenden Mietzahlungen:</b> |   |  |
| 3.1   | Wegen der vom Vermieter nicht vorgenommenen Schönheitsreparaturen ist die Miete anfänglich geringer, sie beträgt für die Zeit ab Mietbeginn bis zum <b>(Datum)</b> monatlich  | €  |
| 3.2   | ab dem <b>(Datum Mindestfrist 1 Jahr)</b> beträgt die Miete monatlich   | €  |
| 3.3   | Die Miete für die Garage, Carports oder Stellplätze beträgt monatlich:  | €  |
| 3.4   | Die monatliche Vorauszahlung für die unter Ziffer 5 zusammengefassten „kalten“ Betriebskosten beträgt:  | €  |
| 3.5   | Die monatliche Vorauszahlung für die unter Ziffer 6 aufgeführten Heizkosten beträgt (für Etagenheizungen siehe Ziffer unten):   | €  |
| 3.6   |   | €  |
| 3.7   | <b>Die anfängliche 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 nachfolgend angegebene Bankkonto zu überweisen. Die Einrichtung eines entsprechenden Dauerauftrages wird dringend empfohlen.<br>Die erste Monatsmiete (Gesamtmiete) ist spätestens bis zum Einzug und der Übergabe der Wohnung und der Schlüssel zu bezahlen. |  |
| 4.2   | Kontohaber:   |  |
|   | Bank und Bankleitzahl:  |  |
|   | Kontonummer:  |  |
| <b>5 „Kalte“ Betriebskosten – für Heizkosten siehe Ziffer 6</b>   |   |  |
| 5.0   | „Kalte“ Betriebskosten werden nachfolgend als „Betriebskosten“ bezeichnet, „warme“ Betriebskosten als Heizkosten.   |  |
| 5.1   | Der Mieter trägt alle anfallenden Betriebskosten im Sinne der §§ 1, 2 Betriebskostenverordnung (Anlage 3 zu § 27 I der II BerechnungsVO). Die aktuelle Fassung der Betriebskostenverordnung ist diesem Vertrag beigeheftet. Zusätzlich werden die in nachfolgendem Abschnitt 5.3. festgelegten sonstigen Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 BetrKV auf den Mieter umgelegt.   |  |

|   |                            |  |
|---|----------------------------|--|
|   | <input type="checkbox"/>   | Der Mieter bezahlt einen Anteil an den gesamten Wasserkosten (inklusive Entwässerungskosten), der dem Verhältnis der Wohn- und Nutzfläche des Mietobjektes zur Gesamtsumme aller Wohn- und Nutzflächen der Wirtschaftseinheit entspricht.  |
|   | <input type="checkbox"/>   | Der Mieter bezahlt einen Anteil an den gesamten Wasserkosten (inklusive Entwässerungskosten), der der Anzahl der Bewohner des Mietobjektes im Verhältnis zu allen Bewohnern der Wirtschaftseinheit entspricht.   |
| 5.8   |                            | 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>6 Heizkosten (die für das Gebäude zutreffende Regelung ankreuzen*)</b> |                            |  |
|   | <input type="checkbox"/> * | Das Mietobjekt ist mit Einrichtungen zur Erfassung des individuellen Warmverbrauchs und Warmwasserverbrauchs des Mieters ausgestattet.<br><br>1.) Neben der Grundmiete, in der keine Heizkosten enthalten sind, trägt der Mieter alle für die Beheizung und die zentrale Warmwasserbereitung des Mietobjektes anfallenden Kosten gemäß § 2 Nr. 4 und Nr. 5 der BetrKV (siehe Abschrift der BetrKV als Vertragsanlage), durch Zahlung der in Ziffer 3.4 oben vereinbarten monatlichen Vorauszahlungen. Einmal jährlich erfolgt die Endabrechnung unter Berücksichtigung der vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen. Der Vermieter ist dazu berechtigt, jederzeit Zwischenabrechnungen zu erstellen, reichen die vom Mieter geleisteten Vorauszahlung nicht zur Deckung seines Kostenanteiles aus, ist er zur umgehenden Nachzahlung nach Erhalt der Jahresabrechnung oder Zwischenabrechnung verpflichtet.<br><br>2.) Der Teil von den gesamten erfassten Heizkosten, der auf das Mietobjekt entfällt und vom Mieter zu tragen ist, wird entsprechend der Regelungen der HeizkostenV vom Vermieter bzw. einem von ihm mit der Berechnung und Aufteilung beauftragten Dritten berechnet. Die Wahl der Abrechnungsmaßstäbe bleibt dem Vermieter nach § 5 Abs. 4 HeizkostenV überlassen.   |
|   | <input type="checkbox"/> * | Das Mietobjekt verfügt nicht oder nur teilweise über Einrichtungen zur Erfassung des individuellen Wärmeverbrauchs und Warmwasserverbrauchs des Mieters.<br><br>1.) Neben der Grundmiete, in der keine Heizkosten enthalten sind, trägt der Mieter alle für die Beheizung und die zentrale Warmwasserbereitung des Mietobjektes anfallenden Kosten gemäß § 2 Nr. 4 und Nr. 5 der BetrKV (siehe Abschrift der BetrKV als Vertragsanlage), durch Zahlung der in Ziffer 3.4 oben vereinbarten monatlichen Vorauszahlungen. Einmal jährlich erfolgt die Endabrechnung unter Berücksichtigung der vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen. Der Vermieter ist dazu berechtigt, jederzeit Zwischenabrechnungen zu erstellen. Reichen die vom Mieter geleisteten Vorauszahlung nicht zur Deckung seines Kostenanteiles aus, ist er zur umgehenden Nachzahlung nach Erhalt der Jahresabrechnung oder Zwischenabrechnung verpflichtet.<br><br>2.) Der auf das Mietobjekt entfallende vom Mieter zu tragende Anteil an den Gesamtkosten für die Beheizung entspricht dem Anteil der Wohnfläche des Mietobjekts an der Gesamtwohnfläche des Gebäudes.<br><br>3.) Soweit auf Basis vorhandener technischer Einrichtungen der Teil der gesamten Heizkosten, der auf die Bereitung von Warmwasser entfällt, nach den Regelungen der Heizkostenverordnung vom Vermieter ermittelt werden kann, wird folgendes vereinbart:<br>Der auf das Mietobjekt entfallende, vom Mieter zu tragende Anteil an den Gesamtkosten für die zentrale Warmwasserbereitung entspricht dem Verhältnis der Anzahl der ständigen Bewohner des Mietobjekts zur Anzahl aller Bewohner des Gebäudes. |
| 6.3   |                            | Die 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  |

|   |  |
|---|--|
| 6.4   | Der Vermieter ist, wenn sachliche Gründe dafür vorliegen, berechtigt, den Abrechnungszeitraum umzustellen. Führt der vereinbarte Umlagemaßstab zu grob unbilligen Ergebnissen, ist der Vermieter berechtigt und verpflichtet, den Maßstab unter Beachtung der Bestimmungen der Heizkostenverordnung zu ändern.   |
| 6.5   | Ausdrücklich wird vereinbart, dass der Vermieter berechtigt ist, Erhöhungen der Heiz- und Wasserkosten (mit Warmwasser) anteilig auf den Mieter umzulegen. Das in § 560 BGB geregelte Verfahren ist dabei einzuhalten.   |
| <b>7 Wohnungsheizungen, (Gas-)Einzelfeuerstätten, Nachstromspeicheröfen</b> |  |
| 7.1   | Die Regelungen in diesem Vertragsabschnitt werden vereinbart, sofern das Mietobjekt mit einer Gaseinzelfeuerstätte (Gastherme), Nachstromspeicheröfen oder einer sonstigen Einzelheizstätte ausgestattet ist.  |
| 7.2   | Neben der Grundmiete, in der keine Heizkosten enthalten sind, trägt der Mieter alle für die Beheizung und die Warmwasserbereitung des Mietobjektes anfallenden Kosten gemäß § 2 Nr. 4 und Nr. 5 der BetrKV (siehe Abschrift der BetrKV als Vertragsanlage).<br><br>Die Kosten der verbrauchten Energie und Betriebsstrom bezahlt der Mieter unmittelbar an von ihm frei wählbare Energieversorgungsunternehmen, mit denen er Lieferverträge im eigenen Namen abschließt. |
| 7.3   | Die Kosten der regelmäßigen Reinigung, Wartung und Prüfung der Etagenheizung oder Gaseinzelfeuerstätte gemäß § 4 Nr. 4 d der BetrKV bezahlt der Mieter sofort nach Ausführung der Arbeiten und Abrechnung durch den Vermieter.   |
| <b>8 Mietsicherheit (Mietkaution)</b>                                       |  |
| 8.1   | Der Mieter verpflichtet sich zur Bereitstellung einer Geldsumme als Mietsicherheit in Höhe von (Höchstgrenze: dreifache Grundmiete) _____ €  |
| 8.2   | Die Mietsicherheit dient dem Vermieter als Sicherheit für die Erfüllung sämtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Mieter. Sie ist spätestens mit Übergabe des Mietobjekts und der Schlüssel an den Vermieter zu erbringen. Die Rechte des Mieters aus § 551 Abs. 2 BGB werden nicht eingeschränkt.   |
| 8.3   | Anstelle der Bereitstellung einer Geldsumme als Mietsicherheit kommt nach Wahl des Vermieters auch die Übergabe und Verpfändung eines Mietkautionssparbuches oder eine andere gleichwertige Sicherheit in Betracht. Der Vermieter ist jedoch nicht verpflichtet, eine andere Art der Sicherheitsleistung als die Bereitstellung einer Geldsumme zu akzeptieren.  |
| 8.4   | Die Kaution ist dem Vermieter in bar auszuhändigen oder unmittelbar auf das folgende Bankkonto des Vermieters zu überweisen. Dieses Bankkonto ist insolvenzsicher und erfüllt die Anforderungen des § 551 Abs. 3 BGB. Zinsen erhöhen die Mietsicherheit.   |
|   | Bankname: _____  |
|   | Bankleitzahl: _____ Konto: _____   |
| 8.5   | Der Mieter kann gegen eine Mietforderung des Vermieters nicht mit seinem Anspruch auf Rückzahlung der Kaution aufrechnen.<br><br>Dieses Aufrechnungsverbot gilt auch nach Beendigung des Mietverhältnisses nachvertraglich bis zu vollständigen Erledigung sämtlicher gegenseitiger Ansprüche, soweit diese ihren Ursprung im Mietverhältnis haben.  |

|  |   |
|--|---|
| 8.6  | <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 zurückzuzahlen.</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 Kautionsrückzahlungsbetrag an den Mieter auszubezahlen.</p> |
| <h3>9 Haftung des Mieters</h3>                               |   |
| 9.1  | <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>  |
| 9.2  | <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>  |
| 9.3  | <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>  |
| 9.4  | <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 Verbindung kommen, worunter bspw. Betriebsangehörige, Verwandte, Gäste, Kunden, von ihm beauftragte Handwerker oder Transporteure zu verstehen sind.</p>   |
| 9.5  | <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 eines Straftat - durch Polizeibeamte feststellen zu lassen und dem Vermieter unverzüglich zu melden.</p>   |
| <h3>10 Renovierung, Schönheitsreparaturen und Reinigung</h3> |   |
| 10.1   | <p>Der Vermieter ist <b>nicht</b> verpflichtet vor Mietbeginn oder während der Mietzeit Fußbodenbeläge innerhalb des Mietobjekts einzubauen oder zu erneuern.</p>   |
| 10.2   | <p>Der Vermieter ist <b>nicht</b> verpflichtet, vor Mietbeginn oder während der Mietdauer Schönheitsreparaturen (siehe Buchstabe C 3 oben) am Mietobjekt vorzunehmen. Schönheitsreparaturen in den Innenräumen der gemieteten Wohnung sind alleine Sache des Mieters.</p>   |
| 10.3   | <p>Söfern der Mieter Schönheitsreparaturen durchführt, sind für Malerarbeiten abriebfeste für Innenräume zugelassene Farben, Lacke oder Lasuren und/oder Tapeten zu verwenden. Für Reinigungs- und Pflegearbeiten sind handelsübliche Reinigungsmittel zu verwenden.</p>  |

|  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/>   |  |
| <input type="checkbox"/>   |  |
| <input type="checkbox"/>   |  |
| <input type="checkbox"/>   |  |
| <input type="checkbox"/>   |  |
| <input type="checkbox"/>   |  |
| 10.8   | Der Mieter ist verpflichtet, sämtliche durch Tabakkonsum oder das Rauchen anderer Substanzen während der Mietzeit verursachte Gebrauchsspuren restlos einschließlich der entstandenen Geruchsbeeinträchtigungen zu beseitigen.   |
| <b>11 Kleinreparaturen</b>   |  |
| 11.1   | Der Mieter trägt – unabhängig von einem Verschulden - die Kosten für notwendige Reparaturen an solchen Gegenständen, welche seinem häufigen und unmittelbaren Zugriff ausgesetzt sind, soweit die Kosten der einzelnen Reparatur 75 € und der dem Mieter dadurch in den letzten 12 Monaten entstehende Aufwand 150 €, höchstens jedoch 8 % der Jahres-Grundmiete nicht übersteigt.<br><br>Zu diesen Gegenständen gehören insbesondere: Installationengegenstände für Elektrizität, Gas und Wasser, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Rollladengurte, Verschlussvorrichtungen für Fensterläden, soweit das Mietobjekt damit vom Vermieter ausgestattet wurde. |
| 11.2   | Die dem Mieter überlassenen Funkfernbedienungen für die Gemeinschaftsgarage sind im Falle eines Defektes vom Mieter auf eigene Kosten zu ersetzen oder zu reparieren, soweit das Mietobjekt damit ausgestattet ist und die Kosten Maßnahmen der Festlegung in Ziffer 13.1 oben bleiben.  |
| 11.3   | Keine Kostentragungspflicht des Mieters besteht, sofern ein Hersteller oder Lieferant im Rahmen einer Gewährleistung zum Ersatz verpflichtet ist.  |
| <b>12 Tierhaltung</b>  |  |
|  | Andere Tiere als Kleintiere dürfen in der Wohnung nur mit Zustimmung des Vermieters in den Mieträumen gehalten werden.<br>Kleintiere sind Tiere, die in geschlossenen Behältnissen gehalten werden und nicht frei in der Wohnung umherlaufen. Dabei dürfen Kleintiere nur als Hobby und in einer Anzahl gehalten werden, die Belästigungen anderer Mieter und Hausbewohner ausschließt.  |
| <b>13 Obliegenheiten des Mieters, Hausreinigung, Winterdienst und Gartenpflege</b> |  |
| 13.1   | 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.<br><br>Die gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen sind nach jeder Benutzung durch den Mieter so zu reinigen, dass alle von ihm verursachten Gebrauchsspuren beseitigt sind.   |
| 13.2   | 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.   |

|   |                          |   |
|---|--------------------------|---|
| 13.3  | <input type="checkbox"/> | <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>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. Reinigungsgeräte und Reinigungsmittel sind vom Mieter auf eigene Kosten zu beschaffen, soweit dies zu keinen unzumutbaren Belastungen des Mieters führt.</p>   |
| 13.3  | <input type="checkbox"/> | <p>Die winterliche Räum- und Streupflicht wird vom Hauswart oder einem externen Servicebetrieb erledigt.</p> <p>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>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> |
| 13.4  | <input type="checkbox"/> | <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 dazu 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>   |
| <b>14 Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter</b> |                          |   |
| 14.1  |                          | <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> <p>Wenn der Vermieter das Mietobjekt verkaufen will.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wenn das Mietverhältnis gekündigt ist, um Besichtigungen mit Mietinteressenten vornehmen zu können.</li> </ul>  |
| 14.2  |                          | <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>   |
| 14.3  |                          | <p>Im Verkaufsfalle oder bei einer Neuvermietung darf der Vermieter das Mietobjekt zusammen mit Interessenten betreten.</p>   |

|   |  |
|---|--|
| 14.4  | 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.   |
| <b>15 Mehrere Personen als Mieter oder Vermieter, Vollmachten</b>                 |  |
| 15.1  | <p>Mietervollmachten:<br/>Erklärungen, die auf das mit den Mietern bestehende Mietverhältnis von Einfluss sind, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden.<br/>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>   |
| 15.2  | <p>Vermietervollmachten:<br/>Bei einer Mehrheit von Vermietern ist jeder der Vermieter berechtigt, Erklärungen mit Wirkung für die anderen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Vermieter gelten als gegenseitig bevollmächtigt.</p>  |
| 15.3  | Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter als Gesamtschuldner.   |
| <b>16 Bauliche Veränderungen, Aufwendungsersatz und Wegnahmerecht des Mieters</b> |  |
| 16.1  | <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 irgendwelche Veränderungen vornehmen. Der Vermieter kann seine Zustimmung von Bedingungen und/oder Auflagen abhängig machen.<br/>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 Inhalt und Art der Anbringung einer Einrichtung bestimmen.</p> |
| 16.2  | 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.   |
| 16.3  | Hat der Mieter Veränderungen am Mietobjekt gemäß Ziffer 16.1 vorstehend vorgenommen, so ist er auf Verlangen des Vermieters dazu verpflichtet, den früheren Zustand des Mietobjektes spätestens beim Abzug wieder herzustellen. Die gilt nicht für Veränderungen aus Anlass der Beseitigung von Mängeln.   |
| 16.4  | Der Mieter kann eine Einrichtung, mit der er das Mietobjekt versehen hat, wegnehmen. Er ist nach einer Wegnahme zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Mietobjekts 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.  |
| 16.5  | Hat der Mieter Mängel des Mietobjekts 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.   |
| 16.6  | <p><b>Verzicht auf Ersatzansprüche:</b><br/>In jedem Fall verzichtet der Mieter auf alle ihm etwa zustehenden Ersatzansprüche für getätigte Aufwendungen und geleistete Arbeiten, Renovierungen oder Schönheitsreparaturen, 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>  |

| 17 Haftungsausschlüsse                     |   |
|--|---|
| 17.1                                       | Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhandene Mängel des Mietobjekts nach § 536 a Abs. 1 BGB wird ausgeschlossen.   |
| 17.2                                       | 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. |
| 17.3                                       | Ziffer 17.1 und 17.2 finden keine Anwendung, soweit der Vermieter Mängelfreiheit oder eine bestimmte Eigenschaft des Mietobjekts zugesichert, oder einen Mängelarglistig verschwiegen hat.  |
| 21 Weitere Vereinbarungen                  |   |
|  |   |
| Unterschriften (** Zutreffendes ankreuzen) |   |
| <input type="checkbox"/>                   | ** Die dem Mieter ausgehängte 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<br>mehrere Mieter haften nach Ziff 15.3 oben als Gesamtschuldner  |

# Vertragsabschluss und -verhandlungsprotokoll

zum Mietvertrag für renovierungsbedürftige Wohnungen

Protokollform zur **handschriftlichen** Ergänzung (nicht weiter vorformulieren!)

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

Gegenstand der Vertragsverhandlungen war der als Formularvertrag vorliegende Mietvertrag für renovierungsbedürftige Wohnungen über die Anmietung des folgenden Mietobjekts:

### Mietobjekt (Lage, Beschreibung):

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

Die Parteien erkennen den Zustand des Mietobjekts wie vorstehend beschrieben als **vertragsgemäß** an.

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:

### 1. Renovierungs- oder Ausbaurbeiten:

Der Mieter beabsichtigt folgende Arbeiten auszuführen.

#### 1.1 Fußböden:

**Betriebskostenverordnung**  
**(BetrKV)** (Abschrift des amtlichen Textes)  
Die Verordnung über die Aufstellung der Betriebskosten (= amtliche Bezeichnung).

**§ 1 Betriebskosten**

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten)
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

**§ 2 Aufstellung der Betriebskosten**

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wassermessgeräten sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer haus-eigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. die Kosten
  - a) 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 Bundesimmissionsschutzgesetz, 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
  - b) 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
  - c) 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
  - d) 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 Bundesimmissionsschutzgesetz.
5. die Kosten
  - a) 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 4 Buchstabe a oder
  - b) 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 4 Buchstabe a; oder
  - c) 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 Einstellung