

Mietvertrag für Eigentumswohnungen Auflage 2011/12

Alle Mietverträge unseres Lieferprogramms werden immer aus Anlass neuer BGH-Urteile zum Mietvertragsrecht durchgesehen und überarbeitet.

In der Auflage 2011 des Mietvertrags für Eigentumswohnungen gab es Anpassungen auf Grund von folgenden

Urteilen des BGH zum Mietvertragsrecht:

- Urteil vom 10.11.2010: Präzisierung zur bisherigen Rechtsprechung bezüglich der Wohnfläche
- Urteil vom 13.10.2010: Insolvenzsicheres Kautionskonto
- Urteil vom 08.12.2010: Präzisierung der bisherigen Rechtsprechung zum wechselseitigen Kündigungsverzicht.
- Urteil vom 14.12.2010: Präzisierung der Rechtsprechung zur Farbwahl bei Renovierungen durch den Mieter.

Verwendungszweck dieses Mietvertrags:

Speziell für den Bedarf bei der Vermietung von modernen **Eigentumswohnungen** entwickelter Mietvertrag, der umfassende Regelungen für fast alle Bedürfnisse enthält.

- » Integrierte Inventarliste und Regelung für die Einbauküche und/oder zusätzlichem Einrichtungen im Mietvertrag enthalten.
- » Umlage der Betriebskosten (Miet-Nebenkosten) nach Abrechnung der Hausverwaltung
- » Regelung zur Geltung von Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft im Mietvertrag enthalten.
- » Schönheitsreparaturen und Generalreinigungspflichten vor dem Auszug nach detailliertem Pflichtenheft des Mietvertrags durch den Mieter
- » zusätzlicher Mietvertragsabschnitt (optional zu verwenden) wenn die Beheizung der Wohnung durch eine (Gas-)therme oder sonstige Einzelfeuerstätte erfolgt.

Dateiversion des Mustermietvertrags für Eigentumswohnungen:

Wir liefern diesen Mustermietvertrag nur als vorformatierte Word- Textdatei, da Eigentumswohnungen sehr unterschiedlich sind und in der Regel eine Individualisierung durch den Anwender vorgenommen wird. Die Textdatei kann deshalb **völlig frei** mit jedem Textverarbeitungsprogramm bearbeitet werden.

Die Passagen des Mietvertrags, denen besondere Aufmerksamkeit zu widmen ist (Optionen, Dateneingabe, Individualisierungen) sind in **roter Schriftfarbe** hervorgehoben.

Autor und Grundlagen: Dieser Mietvertrag ist eine zweckoptimierte Version des vom gleichen Autor entwickelten Deutschen Standardmietvertrags, er ist konform mit der Rechtsprechung des BGH.

Das Buch zum Mietvertrag:

Der Autor hat eine detaillierte und wissenschaftlich genaue Darstellung des aktuellen Mietvertragsrechts auf rund 270 Seiten veröffentlicht (2. Auflage 2010/11).

Die nachstehend als Vermieter und Mieter bezeichneten Vertragsparteien schließen bezüglich der im nachfolgenden Vertragstext als "Mietobjekt" bezeichneten Eigentumswohnung diesen Mietvertrag ab.

****In Rotschrift ausgeführte Textpassagen sollten vor der Ausfertigung des Mietvertrags entsprechend individualisiert (bzw. gelöscht) werden.**

A | Vertragsparteien

Vermieter

Mieter 1

Mieter 2

B | Mietobjekt – Eigenrumswohnung (Lage und Ausstattung) :

Die Eigentumswohnung liegt in (Adresse)

Die vermietete Wohnung liegt im:

Erdgeschoss/im ___ Obergeschoss / links | rechts | vom Treppenhaus des Gebäudes. Es handelt sich um eine Wohnungseigentümergeinschaft (nachfolgend auch „WEG“ bezeichnet) bestehend aus insgesamt _____ Wohneinheiten.

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.

Mitvermietet ist der mit N° |___| markierte PKW-Abstellplatz (Freiplatz).

Mitvermietet ist der mit N° |___| gekennzeichnete (Tief-)Garagenstellplatz.

Mitvermietet ist der mit N° |___| gekennzeichnete Carport.

Mitvermietet ist die mit N° |___| gekennzeichnete Garage.

Abstellraum:

Zur alleinigen Benutzung mitvermietet ist der Abstellraum Nr. |___| .

Sonstiges:

Zur gemeinsamen Benutzung sind im Haus folgende Nebenräume und Nutzflächen verfügbar und mitvermietet:

Waschküche /Platz f. Mülltonnen / Garten / Hof / Fahrradraum /Trockenraum
Kinderspielplatz / sonstige..

Einrichtungen:

Die Eigentumswohnung ist vom Vermieter mit folgenden Einrichtungen ausgestattet:

Heizung mit Gastherme / Wandschränke / Fußbodenheizung / Markise / Spültisch
Gasherd oder Elektroherd / Einbauküche / Türöffner mit Gegensprechanlage
Einbaubad / Markise / Gemeinschaftsantenne / Breitbandkabelanschluss.

Wegen der Einzelheiten wird auf das als 1 dem Mietvertrag beigefügte und von beiden Parteien gemeinsam aufgenommenes Einrichtungsverzeichnis verwiesen.

C | Wohnungsgröße und Zustand (vereinbarte Regelung ankreuzen*)

Die Größe des Mietobjekts beträgt ca. |_____| m².

Diese Angabe ist wegen möglicher Fehler beim Aufmaß lediglich im Hinblick auf die Verteilung der Betriebskosten als Maßstab verbindlich 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.

Das Mietobjekt ist ein Neubau und wird erstmalig durch den Mieter als Wohnung genutzt.

Das Mietobjekt ist ein vollsanierter Altbau und wird erstmalig nach der Gebäudesanierung an den Mieter vermietet.

Das Mietobjekt wird dem Mieter in renoviertem Zustand überlassen.

Das Mietobjekt wird dem Mieter unrenoviert (mit sichtbaren Gebrauchsspuren des vorherigen Nutzers) überlassen.

Übergabeprotokoll:

Sofern von den Parteien gemeinsam vor Vertragsabschluss oder bei der Übergabe des Mietobjekts ein Zustandsprotokoll erstellt wurde, so ist dieses hinsichtlich der Details zum Wohnungszustand maßgebend.

D | Nutzung des Mietobjekts, Untervermietung

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.

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.

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.

E | Wohnungseigentümergeinschaft:

5.1. Die Bestimmungen der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) sowie die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über die Ordnung im Haus und das Zusammenleben der Hausbewohner sind auch für den Mieter verbindlich, sofern und soweit er die Möglichkeit hatte, sich in zumutbarer Weise Kenntnis vom Inhalt entsprechender Regelungen zu verschaffen. Dazu wird der Vermieter dem Mieter auf jederzeitige Anforderung hin soweit erforderlich Kopien der betreffenden schriftlichen Unterlagen (Beschlüsse der WEG) zur Einsichtnahme überlassen.

5.2. Dies gilt auch für spätere Änderungen der Gemeinschaftsordnung und die nach dem Abschluss des Mietvertrags getroffenen Beschlüsse der Wohnungseigentümer. Der Vermieter wird dem Mieter die einschlägigen Änderungsbeschlüsse durch Aushändigung entsprechender Kopien mitteilen.

5.3. Der jeweilige Verwalter der Wohnungseigentumsanlage ist neben dem Vermieter berechtigt, die zur Aufrechterhaltung der Hausordnung erforderlichen Einzelanweisungen zu erteilen.

1. Mietzeit, Kündigung

1.2. Das Mietverhältnis beginnt am (Einzug/Übergabe): ??

1.3. Laufzeit

Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Es kann unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen jederzeit gekündigt werden.

Das Mietverhältnis läuft für unbestimmte Zeit. Eine Kündigung ist jedoch für beide Parteien frühestens

zum _____ zulässig*. 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 ab Vertragsbeginn 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

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

Stück Hauseingangsschlüssel / Stück Briefkastenschlüssel / Stück Garagenschlüssel / Funkfernbedienung zur Toröffnung / 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).

2.3. Das Mietobjekt ist ganz/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“).

3. Der Mieter verpflichtet sich zu folgenden monatlichen Mietzahlungen bzw.

3.1. Wohnungs-Grundmiete €

3.2. Miete für die Garage, Carports oder Stellplätze €

3.3. Die monatliche Vorauszahlung für die unter Ziffer 6 zusammenge-

fassten „kalten“ Betriebskosten beträgt	€
3.4. Die monatliche Vorauszahlung für die unter Ziffer 7 aufgeführten Heizkosten beträgt (für Etagenheizungen siehe Ziffer 8 unten)	€
3.5. Sonstiges	
<hr/>	
3.6. Die Gesamtmiete beträgt monatlich	€

4. Zahlung und Fälligkeit der Miete

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. Bankverbindung des Vermieters:

Kontoinhaber:

Bank und Bankleitzahl:

Kontonummer:

5. Mieterhöhungen, Indexmiete

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.

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.

6. „Kalte“ Betriebskosten – für Heizkosten siehe Ziffer 7

6.0. „Kalte“ Betriebskosten werden nachfolgend als „Betriebskosten“ bezeichnet, „warme“ Betriebskosten als Heizkosten.

6.1. Der Mieter trägt alle im Einzelfall für die Eigentumswohnung und eine etwa mitgemietete Garage oder Tiefgaragenstellplatz bzw. Stellplatz/Carport 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 6.3. festgelegten sonstigen Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 BetrKV auf den Mieter umgelegt.

7.2. Das Mietobjekt ist mit Einrichtungen zur Erfassung des individuellen Wärmeverbrauchs und Warmwasserverbrauchs des Mieters ausgestattet. Der Mieter ist verpflichtet, den Teil der gesamten erfassten Heizkosten zu tragen, der seinem festgestellten Verbrauch entspricht.

Die Abrechnung wird entsprechend der Regelungen der HeizkostenV vom Vermieter bzw. der Hausverwaltung der WEG erstellt. Die Wahl der Abrechnungsmaßstäbe bleibt dem Vermieter nach § 6 Abs. 4 HeizkostenV überlassen bzw. richtet sich nach den von der WEG dazu gefassten Beschlüsse.

7.3. 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.

7.4. 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.

7.5. 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.

8. Wohnungsheizungen, (Gas-)Einzelfeuerstätten, Nachstromspeicheröfen

8.1 Die im Mietobjekt zur Beheizung und Warmwasserbereitung installierten Geräte sind an den Mieter mitvermietet. Der Mieter betreibt diese Geräte (Therme) entsprechend seinen eigenen Bedürfnissen auf eigene Kosten im Rahmen der hier getroffenen Vereinbarungen selbst.

8.2. Der Vermieter lässt die installierten Geräte einmal jährlich oder bei Bedarf durch einen Fachbetrieb prüfen (einschließlich der gesetzlichen Abgasmessung), einstellen, warten und reinigen (auch entkalken).

Sämtliche Arbeiten an den Geräten werden ausschließlich von Fachbetrieben durchgeführt, die der Vermieter beauftragt. Der Mieter ist weder befugt, selbst Hand zu legen, noch darf er Aufträge an Dritte Personen erteilen.

8.3. Der Mieter ist verpflichtet, den mit Arbeiten an den Geräten beauftragten Handwerkern und dem Vermieter das Betreten der Wohnung zur Untersuchung und Durchführung von Arbeiten jederzeit nach vorheriger Terminabsprache zu ermöglichen.

8.4. Alle für die Therme oder sonstigen Einzelfeuerstätten und Boiler anfallenden Betriebskosten nach § 2 Nr. 4 und Nr. 5 der BetrKV (siehe Abschrift der BetrKV als Vertragsanlage) trägt der Mieter.

Der Vermieter kann anfallende Kosten dem Mieter entweder jeweils nach Anfall – unter Berücksichtigung der gemäß Ziffer 3.4. geleisteten Vorauszahlungen in Rechnung stellen oder eine periodische Kostenabrechnung (mindestens einmal jährlich) erstellen. In jedem Fall ist der Mieter verpflichtet, offene Kosten unverzüglich zu bezahlen. Der Vermieter wird eine Kopie der Handwerkerrechnungen seiner Abrechnung beifügen.

8.5.

Ausdrücklich wird vereinbart, dass der Vermieter berechtigt ist, Erhöhungen der Heiz- und Wasserkosten anteilig auf den Mieter umzulegen. Das in § 560 BGB geregelte Verfahren ist dabei einzuhalten.

9. Abfallentsorgung

9.1. Der Mieter kann seinen Hausmüll, wie behördlich vorgeschrieben, getrennt nach Restmüll und Reststoffen (Recycling) in die hierfür vom Vermieter bereitgestellten gemeinschaftlich genutzten Container entsorgen. Die Entsorgung von Sperrmüll ist Sache des Mieters. Die Entsorgungskosten trägt der Mieter entweder im Rahmen der allgemeinen Betriebskosten (siehe oben unter Ziffer 6) oder es erfolgt einer gesonderte Abrechnung über die Entsorgungskosten.

9.1. Der Mieter ist verpflichtet, die für die Entsorgung des Hausmülls und der Reststoffe (Recycling) erforderlichen Gefäße (Tonnen, Säcke) selbst anzuschaffen, soweit diese nicht vom Vermieter oder

dem Entsorgungsunternehmen kostenfrei zur Verfügung gestellt werden. Die Gebühren und Kosten für die Entsorgung seines Abfalls sind vom Mieter direkt an den Abfallentsorger zu bezahlen.

10. Mietsicherheit (Mietkaution)

10.1. Der Mieter verpflichtet sich zur Bereitstellung einer Geldsumme als Mietsicherheit in Höhe von (Gesetzliche Höchstgrenze: dreifache Grundmiete): ?? €

10.2. 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 entrichten. Die Rechte des Mieters aus § 551 Abs. 2 BGB werden nicht eingeschränkt.

10.3. 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.

10.4. Die Kautionsleistung 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:

10.6. Der Mieter kann gegen eine Mietforderung des Vermieters nicht mit seinem Anspruch auf Rückzahlung der Kautionsleistung aufrechnen. Dieses Aufrechnungsverbot gilt auch nach Beendigung des Mietverhältnisses nachvertraglich bis zu vollständiger Erledigung sämtlicher gegenseitiger Ansprüche, soweit diese ihren Ursprung im Mietverhältnis haben.

10.7. Die Kautionsleistung ist nach Rückgabe der Mietsache in vertragsgemäßem Zustand zuzüglich der angefallenen Zinsen unter Abrechnung eventueller Vermieterforderungen innerhalb einer angemessenen Überlegungsfrist an den Mieter zurückzuzahlen.

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.

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 auszubezahlen.

11. Haftung des Mieters

11.1. 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.

11.2. 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.

11.3. 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.

11.4. 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.

11.5. 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.

12. Dekorationen, Renovierung, Schönheitsreparaturen und Reinigung

12.1. Der Vermieter ist nicht verpflichtet während der Mietdauer Schönheitsreparaturen (Renovierungen) am Mietobjekt vorzunehmen. Schönheitsreparaturen in den Innenräumen des Mietobjekts sind alleine Sache des Mieters.

12.2. Schönheitsreparaturen sind: Malerarbeiten und intensive Reinigungs- sowie Pflegearbeiten zur Beseitigung von Abnutzungserscheinungen, die durch normales Wohnen hervorgerufen werden. Generell sind für Malerarbeiten abriebfeste für Innenräume zugelassene Farben oder Lasuren und/oder Tapeten zu verwenden.
Für Reinigungs- und Pflegearbeiten sind handelsübliche Reinigungsmittel zu verwenden.

12.3. Bei Schönheitsreparaturen, die am Ende des Mietverhältnisses durchgeführt werden, sind ausschließlich neutrale und helle Farben für Anstriche und Tapeten zu verwenden. Der Mieter wird auf die nach diesem Mietvertrag bestehenden Regelungen zur Wohnungsgestaltung hingewiesen (siehe Ziffer 21 unten).

12.4. 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 Pflichtenheft unter Ziffer 12.5. aufgeführten Arbeiten verpflichtet.
Verschmutzungen sind auch dann vom Mieter zu beseitigen, wenn diese nicht von ihm unmittelbar verursacht wurden, sondern allgemein durch Umwelteinflüsse während er Mietzeit entstanden sind, wie zum Beispiel das Absetzen von Staub.

12.5. Pflichtenheft

12.5.01 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.

12.5.02 Intensivreinigung der vorhandenen Sockelleisten (Wandabschlussleisten).

12.5.03 Innentüren gründlich und sorgfältig reinigen und, soweit erforderlich, Holztüren neu lackieren bzw. bei lasierten Holztüren neu lasieren.

12.5.04 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.

12.5.05 Außentüren und Wohneingangstüre (jeweils innen) gründlich und sorgfältig reinigen und soweit es sich um eine Holztüre handelt und dies erforderlich ist, neu streichen bzw. bei lasierten Holztüren lasieren.

12.5.06 Sämtliche Einbauteile intensiv innen und außen reinigen, und soweit es sich um Holzeinbauteile handelt, Anstriche oder Lasuren soweit erforderlich erneuern.

14. Tierhaltung

14.1. Andere Tiere als Kleintiere dürfen in der Eigentumswohnung und auf dem Grundstück nur mit Zustimmung des Vermieters gehalten werden, die in Textform vorliegen muss. Kleintiere sind Tiere, die in geschlossenen Behältnissen gehalten werden und nicht frei im Haus oder auf dem Grundstück umherlaufen. Dabei dürfen Kleintiere nur als Hobby und in einer Anzahl gehalten werden, die Belästigungen der Nachbarschaft ausschließt.

15. Obliegenheiten des Mieters, Hausreinigung, Winterdienst und Gartenpflege

15.1. 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.

15.2. Der Vermieter oder die WEG 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.

15.3. 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. Die von der WEG dazu aufgestellten Regelungen wurden dem Mieter bekannt gemacht und sind von ihm zu beachten.

Reinigungsgeräte und Reinigungsmittel sind vom Mieter auf eigene Kosten zu beschaffen, soweit dies zu keinen unzumutbaren Belastungen des Mieters führt oder durch Beschluss der WEG anders geregelt ist.

15.3. 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.

15.4. Die winterliche Räum- und Streupflicht wird vom Hauswart oder einem externen Servicebetrieb erledigt.

15.4. Die Räum- und Streupflicht im Winter ist vom Mieter im Rahmen der im Haus bestehenden Regelungen der WEG durchzuführen, die dem Mieter bekannt gemacht sind. Die WEG und/oder der Vermieter können einen verbindlichen Winterdienstplan (auch in der Hausordnung) aufstellen, soweit dies zu keinen unzumutbaren Belastungen des Mieters führt.

15.4.2. Das Streugut ist vom Mieter auf eigene Kosten zu beschaffen, soweit es nicht vom Vermieter oder durch die WEG zur Verfügung gestellt wird.

15.5. 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.

16. Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter

16.1. 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:

- Bei Schäden, um die Notwendigkeit von Arbeiten oder den Zustand des Mietobjektes festzustellen.
- Wenn der Vermieter das Mietobjekt verkaufen will.
- Wenn das Mietverhältnis gekündigt ist, um Besichtigungen mit Mietinteressenten vornehmen zu können.

16.2. 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.

16.3. Im Verkaufsfalle oder bei einer Neuvermietung darf der Vermieter das Mietobjekt zusammen mit Interessenten betreten.

16.4. 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.

17. Mehrere Personen als Mieter oder Vermieter, Vollmachten

17.1. Vollmachten

Mietervollmachten:

Erklärungen, die auf das mit den Mietern bestehende Mietverhältnis von Einfluss sind, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden.

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 Anspruch von Kündigungen und nicht für den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages. Kündigungen müssen schriftlich erfolgen und immer von allen Mietern unterzeichnet sein.

Vermietervollmachten:

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.

17.2. Haftung:

Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter als Gesamtschuldner.

18. Bauliche Veränderungen, Aufwendungsersatz und Wegnahmerecht des Mieters

18.1. 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.

Der Mieter kann die Zustimmung des Vermieters verlangen, wenn keine Beschlüsse der WEG entgegenstehen und 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.

18.2. 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.

18.3. Hat der Mieter Veränderungen am Mietobjekt gemäß Ziffer 18.1 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. 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.

18.4. 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.

18.5. 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.

19. Wohnungsgestaltung

19.1. Unter Wohnungsgestaltung ist insbesondere die Ausführung und die farbliche Gestaltung der Wand- und Deckenanstriche, Fenster und der Einbauteile (z.B. Türen) sowie die Art der Tapeten zu verstehen.

19.2. Ändert der Mieter nach Übernahme der Eigentumswohnung 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 so ist, dass sie auch den Geschmack eines größeren Interessentenkreises zum Beispiel bei einer Weitervermietung, insbesondere auch im Hinblick auf die farbliche Gestaltung der Wohnräumen entspricht, entfällt diese Verpflichtung.

20. Haftungsausschlüsse

20.1. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhandene Mängel des Mietobjekts nach § 536 a Abs. 1 BGB wird ausgeschlossen.

20.2. 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.

20.3. Ziffer 20.1 und 20.2 finden keine Anwendung, soweit der Vermieter Mangelfreiheit oder eine bestimmte Eigenschaft des Mietobjekts zugesichert, oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat.

21. Sonstige Vereinbarungen

22. Unterschriften

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.

Das Einrichtungsverzeichnis – Anlage 1 – ist Bestandteil des Mietvertrages.

Der Mieter hat die Abschrift des amtlichen Textes der Betriebskostenverordnung (BetrKV) als Vertragsanhang zur Kenntnis genommen und erhalten.

MIETVERTRAG

für Eigentumswohnungen

Der Mieter hat eine Abschrift der Hausordnung erhalten, im wurden folgende Beschlüsse der WEG bekannt gemacht:

Datum:

Datum:

Unterschrift(en) Vermieter

Unterschrift(en) Mieter

EINRICHTUNGSVERZEICHNIS

Anlage I zum Mietvertrag

Diese Vereinbarung endet - ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf - mit Beendigung des Mietvertrages, auf den sie sich bezieht.
Sofern diese Inventarliste unvollständig ist, beispielsweise weil die Aufnahme einzelner Gegenstände vergessen wurde, so hat dies keinen Einfluss auf die Wirksamkeit dieser Vereinbarung. Nicht in dieser Inventarliste aufgeführte Gegenstände werden so behandelt, als sei die Aufnahme in diese Inventarliste erfolgt.

Unterschriften der Vertragsparteien:

Datum, Unterschrift Vermieter

Datum Unterschrift Mieter

Betriebskostenverordnung (BetrKV)

(Abschrift des amtlichen Textes)

Die Verordnung über die Aufstellung der Betriebskosten (= amtliche Bezeichnung) gilt seit 01.01.2004.

§ 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 Wasserzählern 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 hauseigenen 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