

Wohnraummietvertrag mit einer Wohngemeinschaft

zwischen **Vermieter:**

(im Folgenden: der Vermieter, auch bei Personenmehrheit, der Vermieterin oder einer juristischen Person)

und den **Mietern:**

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

(im Folgenden: der Mieter, auch bei Personenmehrheit, der Mieterin oder einer juristischen Person)

I. wesentliche Regelungen

§ 1 Mieträume

Vermietet wird zu Wohnzwecken die Wohnung

_____ (Adresse)

Das Mietobjekt hat folgende Räume:

.....

Es handelt sich um eine Eigentumswohnung.

§ 2 Wohngemeinschaft

Der Mieter ist eine Wohngemeinschaft (WG). Die einzelnen Mitglieder der Wohngemeinschaft haften für die Forderungen des Vermieters als Gesamtschuldner.

Dem einzelnen Mitglied der WG ist die isolierte Kündigung des Mietverhältnisses betreffend des von ihm bewohnten Anteils oder der gesamten Wohnung nicht möglich. Eine Kündigung des Mietverhältnisses kann nur durch alle Mieter (Mitglieder der WG) erfolgen.

Zum Wechsel von Mitgliedern der WG vereinbaren die Parteien das Folgende: Ein Austreten, Eintreten oder ein Wechsel von Mitgliedern der WG ist möglich und wird durch einen allseitigen Vertrag vollzogen. Dieser ist von dem ausscheidenden Mitglied der WG, dem neuen Bewohner, den verbleibenden Mietern und dem Vermieter zu unterzeichnen. Danach tritt der neue Bewohner ab dem Stichtag in alle Rechte und Pflichten aus dem Vertrag ein. Es wird vereinbart, dass der austretende Mitbewohner mit Ausscheiden aus der WG gegen den Vermieter keine Rechte auf Abrechnung von

Betriebskosten, Rückforderungen von Überzahlungen und Minderungsansprüchen wegen Mängeln geltend machen kann. Diese Rechte gehen mit Eintritt auf den neuen Mitbewohner über, auch wenn sie vor seinem Eintritt begründet wurden. Für Forderungen des Vermieters auf Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen haften grundsätzlich die Bewohner, die zum Zeitpunkt des Zuganges der Abrechnung Mitglieder der WG sind. Der eintretende Mieter haftet daher auch für Betriebskosten, die vor seinem Eintritt angefallen sind. Guthaben stehen allein den Mietern zu, die zum Zeitpunkt des Zuganges der Abrechnung Mieter sind. Ein etwaiger Ausgleich findet allein im Innenverhältnis der Bewohner statt.

Ein Mitglied der WG bleibt dem Vermieter solange aus dem Mietvertrag verpflichtet, wie er nicht aus dem Vertrag entlassen wurde.

§ 3 Vertragsdauer, Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit.

Kann der Vermieter die Wohnräume nicht rechtzeitig zur Verfügung stellen, sei es, weil der Vormieter nicht rechtzeitig räumt oder die Räume nicht rechtzeitig fertiggestellt werden, beginnt das Mietverhältnis erst zum erstmöglichen Zeitpunkt, wobei die Haftung des Vermieters für einfache Fahrlässigkeit ausgeschlossen wird. Der Mieter bleibt bei nicht rechtzeitiger Bereitstellung der Wohnung zur Kündigung berechtigt.

Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so tritt eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nicht ein.

Dieser Vertrag gilt auch für den Fall des erneuten Zustandekommens eines Mietverhältnisses zwischen den Parteien, soweit keine anderen Vereinbarungen getroffen werden.

§ 4 Miete

Die Miete setzt sich zusammen aus der Grundmiete für die Wohnung und den Vorauszahlungen für die Betriebskosten.

Der Mieter hat monatlich zu zahlen:

Grundmiete Wohnung	€
Vorauszahlung Betriebskosten	€
Vorauszahlung Heizkosten	€
Vorauszahlung Warmwasser	€
Gesamt	€

Staffelmietvereinbarung

Die Parteien vereinbaren eine jährliche Erhöhung der Grundmiete um __ %, ohne dass es einer Ankündigung bedarf (Staffelmietvereinbarung). Der Kaltmietzins entwickelt sich wie folgt:

(hier sind jeweils die Ausgangsmiete, das Datum der Erhöhung, der Erhöhungsbetrag und die neue Miete einzutragen)

Dauert das Mietverhältnis länger an, als in dieser Tabelle benannt, setzt sich die Erhöhung entsprechend fort.

Hinzu kommen die sonstigen o.g. Bestandteile der Gesamtmiete sowie die jeweiligen Vorauszahlungen auf die Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten.

Diese Beträge sind kostenfrei auf folgendes Konto zu zahlen:

Kontoinhaber:

Kontonummer /IBAN:

Bank:

Bankleitzahl:

Gerät der Mieter in Verzug, hat er für jede schriftliche Mahnung des Vermieters eine Mahngebühr von 7,00 € zu zahlen.

Zahlt der Mieter ohne Bestimmung des Leistungszwecks, wird in folgender Reihenfolge verrechnet: Kautions-, Betriebskostenvorauszahlungen, Betriebskostenabrechnungen, Zinsen, Prozess- und sonstige Verzugskosten, Mietrückstände, laufende Miete.

§ 5 Kautions

Der Mieter hat eine Kautions in Höhe von _____ € zu leisten.

Der Vermieter ist zur Inanspruchnahme der Mietsicherheit auch im laufenden Mietverhältnis berechtigt, wenn die Forderung(en), deretwegen die Verwertung der Sicherheit erfolgen soll, unstrittig oder rechtskräftig festgestellt sind und der Mieter trotz Ankündigung der Kautionsverwertung unter Fristsetzung die Forderung(en) nicht erfüllt. Soweit die Sicherheit hierdurch vorzeitig verbraucht ist, ist der Mieter zur sofortigen Auffüllung verpflichtet.

Die diesen Vertrag unterzeichnenden ersten Mitglieder der WG stellen die Kautions, die über die gesamte Mietzeit - auch bei Austreten einzelner Mitglieder der WG - die Ansprüche des Vermieters gegen die Mieter in der jeweiligen Zusammensetzung sichert. Die Bewohner haben also bei einem Wechsel des Vertragspartners den Ausgleich im Innenverhältnis vorzunehmen.

Alternativ (*): Jeder Mieter stellt anteilig eine Kautions, die er nach Ausscheiden aus dem Vertrag zurückerhält.

§ 6 Betriebskosten

a) Betriebskostenarten

Der Mieter trägt die in § 2 Nr. 1 - 16 in der Betriebskostenverordnung in der jeweiligen Fassung genannten Betriebskosten, soweit sie anfallen. Sie sind in der Anlage 1 zu diesem Vertrag genannt. Außerdem trägt der Mieter gemäß § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung folgende weitere Betriebskosten:

- _____
- _____

Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

Der Vermieter ist berechtigt, eigene Sach- und Arbeitsleistungen, durch die Betriebskosten erspart werden, mit den Kosten anzusetzen, die ein Unternehmers für eine gleichwertige Leistung berechnen würde.

b) Umlage

Die Umlage erfolgt durch einen vom Vermieter zu bestimmenden Umlageschlüssel. Der Vermieter ist berechtigt, mittels schriftlicher Erklärung gegenüber dem Mieter den Umlageschlüssel für die Zukunft zu ändern, wenn die Änderung und der neue Schlüssel sachgerecht und zweckmäßig sind.

c) Heizung, Warmwasser

Zu den umlagefähigen Kosten gehören:

- a) Brennstoffe und ihre Lieferung
- b) Kosten des Betriebsstromes
- d) Kosten der Bedienung, Überwachung und pflege der Anlage und aller Aggregate, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann
- d) Kosten für die Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes
- e) Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz
- f) Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsanalyse
- g) Kosten für evtl. erforderlich werdende Zwischenablesungen, z. B. bei Kündigung
- h) Kosten der Abrechnung durch eine beauftragte Firma
- i) sofern messbar: Kaltwasserzulauf
- j) bei Contracting: Kosten der Finanzierung der Anlage, ggfls. Leasingkosten
- k) die Kosten der Wärmelieferung

Endet das Mietverhältnis während des laufenden Abrechnungszeitraums, findet eine Zwischenabrechnung grundsätzlich nicht statt. Endet das Mietverhältnis aufgrund Kündigung durch den Mieter oder aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, so hat dieser die Kosten einer etwaigen Zwischenablesung zu tragen. Das gilt nicht, wenn der Mieter das Mietverhältnis wirksam außerordentlich fristlos gekündigt hat. Der Vermieter ist zur Zwischenablesung der Wärmemessgeräte nicht verpflichtet und kann die Heizkosten nach Ablauf des Abrechnungszeitraums zwischen dem Mieter und dem nachfolgenden Nutzer der Räume nach statistischen Gesichtspunkten (z.B. der sog. Gradtagzahlentabelle) verteilen. Gleiches gilt für die Warmwasserversorgung.

d) Abrechnung

Die Abrechnung erfolgt jährlich. Der Mieter hat die Betriebskosten für die tatsächliche Nutzungszeit zu entrichten. Bezieht der Mieter vor dem vertraglichen Beginn des Mietvertrages die Wohnung, hat er ab Tag des Einzuges die Betriebskosten zu tragen. Die Verpflichtung zur Tragung der Betriebskosten und der Vorauszahlungen erstreckt sich bis zum Tag der Rückgabe der Wohnung, wenn dieser Tag dem Beendigungszeitpunkt des Mietvertrages nachfolgt.

Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Ändert sich der Ablese- und Abrechnungsmodus einschließlich des Abrechnungszeitraums der Versorgungsunternehmen, darf der Vermieter dies bei seiner Abrechnung gegenüber dem Mieter entsprechend berücksichtigen.

Der Mieter ist verpflichtet, im Falle der Untervermietung, sonstiger anderweitiger Überlassung an Dritte oder gewerblicher Nutzung der Mietsache oder von Teilen derselben - soweit gesetzlich zulässig - Zuschläge auf die Betriebskostenvorauszahlungen zu leisten. Diese richten sich nach Art und Umfang der Nutzung sowie nach dem vom Mieter erzielten zulässigen Entgelt.

§ 7 Eigentumswohnungen, nachträgliche WEG-Beschlüsse

Wenn eine Eigentumswohnung vermietet ist, gelten, soweit sie von Bestimmungen dieses Vertrages abweichen, für das Mietverhältnis die in der Teilungserklärung oder in rechtsgültigen Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft festgelegten Bestimmungen über die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums, über die Hausordnung und über die Verpflichtung zur Zahlung der Betriebskosten, soweit diese den Mieter betreffen. Die betreffenden Schriftstücke hat der Vermieter dem Mieter auszuhändigen.

Nach Vertragsabschluss aus sachlichen Gründen gefasste derartige Beschlüsse hat der Mieter als für sich verbindlich anzuerkennen, soweit ihre Erfüllung für ihn nicht unbillig ist. Der Vermieter hat bei der Beschlussfassung berechnete Belange des Mieters vorzutragen und zu berücksichtigen.

Die Ansätze in der Jahresabrechnung des Verwalters sind in Bezug auf die Betriebskostenabrechnung des Vermieters auch für den Mieter verbindlich, soweit dies die zulässigermaßen umlegbaren Betriebskostenarten im Sinne des § 3 Ziff. 2 betrifft und die Verwalterabrechnung nicht offenbar unrichtig ist. Soweit der Mieter vom Vermieter Einsichtnahme in die der Verwalterabrechnung zugrundeliegenden Betriebskostenunterlagen verlangen kann, hat diese ausschließlich beim Verwalter nach Anmeldung über den Vermieter zu erfolgen. Der Vermieter ermächtigt den Mieter hiermit zur Einsichtnahme.

II. Übergabe, Nutzung, Beendigung

§ 8 Zustand der Mietsache, Übergabeprotokoll

Der Mieter hat die Mietsache eingehend besichtigt.

Die Parteien werden am Tag der Übernahme ein Übergabeprotokoll fertigen, in dem der Zustand der Räume und Einrichtungsgegenstände, die Zählerstände, Anzahl der Schlüssel und weitere Besonderheiten festgehalten werden. Das Protokoll ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Unstimmigkeiten berechnen nicht zur Verweigerung der Unterschrift, sondern sind zu kennzeichnen.

§ 9 Nutzung der Mieträume, vertragswidriger Gebrauch

Die Benutzung der Mieträume zu anderen als zu den vertraglich vereinbarten Zwecken bedarf der vorherigen Erlaubnis des Vermieters. Der Vermieter kann die Erlaubnis bei Vorliegen eines berechtigten Interesses widerrufen.

Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechnigt, den Gebrauch der Mietsache - ganz oder teilweise - einem Dritten zu überlassen, insbesondere den Wohnraum weiter zu vermieten.

Der Mieter teilt dem Vermieter binnen Wochenfrist Veränderungen in der Wohnungsbelegung mit.

§ 10 Tierhaltung, Taubenfütterung, Mieterhaftung

Tierhaltung (z.B. Hunde- und Katzenhaltung) ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig. Sie wird nur für den Einzelfall erteilt und kann bei Vorliegen eines berechtigten Interesses widerrufen werden. Einer Zustimmung bedarf es nicht für solche Kleintiere, durch deren Haltung keinerlei Schäden, Belästigungen oder Gefährdungen entstehen können und keine Ekelgefühle bei Dritten hervorgerufen werden. Eine erteilte Zustimmung erlischt mit dem Tod oder der Abschaffung des Tieres. Der Mieter haftet für alle aus Tierhaltung und unerlaubter Tierfütterung entstandenen Schäden des Vermieters, gegebenenfalls auch ohne Vorliegen eines Verschuldens.

§ 11 Betreten der Mieträume, Abwesenheit des Mieters

Der Mieter und alle in seiner Wohnung Anwesenden haben dem Vermieter oder dessen Beauftragten im Falle berechtigten Interesses (z.B. bei Neuvermietung oder Verkauf) nach vorhergehender Anmeldung den Zutritt zu den Mieträumen zu gestatten und dafür zu sorgen, dass die Mieträume - gegebenenfalls auch in Abwesenheit - betreten werden können. Diese Verpflichtung besteht an Werktagen von 9.00 - 19.00 Uhr und ausnahmsweise an Sonn- und Feiertagen. Ohne besonderen Anlass ist der Vermieter zur Besichtigung der Wohnung 18 Monate nach Vertragsschluss bzw. nach der letzten Besichtigung der Mietsache berechtigt.

§ 12 Bauliche Maßnahmen, Modernisierung, Duldungspflicht

Der Vermieter kann bauliche Maßnahmen zur Erhaltung, zum Ausbau des Hauses oder der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

Bauliche Arbeiten durch den Mieter an und in den Mieträumen, z.B. Um- und Einbauten (einschließlich des Austausches des Wohnungstürschlosses) bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Dies gilt auch für die Aufstellung und Inbetriebnahme von Brennöfen.

Das Anbohren von Fliesen ist grundsätzlich nicht gestattet und bedarf der Zustimmung des Vermieters.

Der Mieter hat bis zur Rückgabe der Mietsache den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

§ 13 kleine Instandhaltungen und Instandsetzungen, Versicherungspflicht

Der Mieter hat die Mietsache und die von ihm genutzten gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend zu behandeln und für deren Reinigung und Belüftung zu sorgen sowie Filtereinsätze von Lüftungsanlagen innerhalb der Mietsache in regelmäßigen Abständen zu reinigen und Sanitäreinrichtungen der Mietsache regelmäßig zu entkalken. Er hat die Mietsache frostfrei zu halten, soweit ihm dies zumutbar ist. Bei modernen Fenstern (z.B. Isolier-, Wärmeschutz- und Schallschutzfenster) ist zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden (z.B. Schimmelbildung) besonders sorgfältig zu lüften und zu heizen. Beim Aufstellen von Möbeln an Außenwänden ist ein ausreichender Abstand von mindestens 5 cm einzuhalten, um Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden.

Er hat die Wohnung von Ungeziefer freizuhalten. Parkettböden sind, sofern nicht versiegelt, zu wachsen bzw. zu ölen und zu pflegen. Versiegelte Parkettböden, Laminat, Linoleum und PVC-Böden sind mit den von den Herstellerfirmen empfohlenen Pflegemitteln zu behandeln. Bei Zweifeln über die richtige Pflege hat sich der Mieter beim Vermieter zu informieren.

Der Mieter haftet für alle in seinem Verantwortungsbereich liegenden Schäden an der Mietsache und den zu dieser gehörenden Anlagen und Einrichtungsgegenständen, die durch ihn, seine Beauftragten, seine Haushaltsangehörigen und sonstige von ihm aufgenommene Personen schuldhaft verursacht werden. Das gleiche gilt für sonstige auf seine Veranlassung in Beziehung zur Mietsache getretene Personen. Bei Schäden an der Mietsache, die nicht allein durch die normale vertragsgemäße Abnutzung entstehen können, trifft den Mieter die Beweislast dafür, dass die Verschlechterung der Mietsache nicht von ihm verursacht und verschuldet worden ist, wenn nur eine Herkunft der Schadensursache aus dem seiner unmittelbaren Einflussnahme, Herrschaft und Obhut unterliegenden Bereich in Betracht kommt.

Der Mieter ist verpflichtet, zur Abdeckung von Schäden an der Mietsache und seinem Mobiliar eine ausreichende Haftpflicht- und Hausratversicherung abzuschließen und während der Mietzeit aufrecht zu erhalten.

Schäden an der Mietsache hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Er ist verpflichtet, dem Vermieter umfassende Auskunft über Ursache und Verursacher des Schadens zu geben. Er haftet für Schäden, die durch Verletzung dieser Verpflichtungen entstehen, soweit sie auf mindestens fahrlässigem Nichterkennen des Mangels seitens des Mieters oder auf seinem sonstigen schuldhaften Verhalten beruhen. Sofern der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige nicht Abhilfe schaffen konnte, kann der Mieter weder eine Mietminderung nach § 536 BGB geltend machen noch Schadensersatz wegen Nichterfüllung nach § 536 a Abs.1 BGB verlangen oder das Mietverhältnis fristlos nach § 543 Abs.3 S. 1 BGB kündigen (§ 536 c Abs.2 BGB).

Der Mieter trägt ohne Vorliegen eines Verschuldens die Kosten für kleine Instandhaltungen und Instandsetzungen an den Teilen der Mietsache, die seinem häufigen und unmittelbaren Zugriff ausgesetzt sind, z.B. an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Rollläden und an Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, soweit diese im Einzelfall einen Betrag von EUR 100,00 nicht übersteigen. Die kalenderjährliche Kostenlast des Mieters für den Fall mehrerer Kleinreparaturen wird auf EUR 400,00, maximal jedoch 8 % der aktuellen Jahresgrundmiete, begrenzt.

§ 14 laufende Schönheitsreparaturen, Art und Ausführung von Arbeiten

Der Mieter übernimmt die Wohnung renoviert. Der Mieter trägt die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer. Der Vermieter ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet.

Zu den Schönheitsreparaturen gehört das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Die Arbeiten sind fachgerecht auszuführen.

Die Schönheitsreparaturen sind durchzuführen, sobald der Zustand der Mietsache dies erfordert. Soweit der Mieter die während der Mietdauer fällig gewordenen Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt hat, hat er sie spätestens am Ende des Mietverhältnisses nachzuholen.

Bei der Rückgabe der Wohnung am Ende des Mietverhältnisses müssen die Wände und Decken in neutralen, deckenden, hellen Farben gestrichen oder tapeziert sein.

§ 15 Beendigung des Mietverhältnisses, Rückgabe der Mietsache

Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so tritt eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nicht ein.

Die Mieträume sind dem Vermieter sorgfältig gereinigt und mit allen – auch vom Mieter angefertigten - Schlüsseln zu übergeben. Der Mieter hat Schäden, deren Entstehung er zu vertreten hat, zu beseitigen. Dazu gehört auch die Entfernung von Dübeln, die ordnungsgemäße Beseitigung von Löchern sowie der Ersatz durchbohrter Kacheln durch gleichartige, soweit dieser Zustand nicht auf vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zurückzuführen ist. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter im Zusammenhang mit dem verspäteten Auszug entstehen.

Hat der Mieter eigenen Fußbodenbelag (z.B. Teppichboden) eingebracht, hat er diesen zu entfernen und den Unterboden in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.

Bei Wegnahme einer Einrichtung ist vom Mieter der ursprüngliche Zustand fachgerecht wiederherzustellen. Der Vermieter kann vom Mieter die Zurücklassung von Einrichtungen, mit denen dieser die Mietsache versehen hat, gegen Erstattung der seinerzeitigen

Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung verlangen, soweit der Mieter kein berechtigtes Interesse an der Mitnahme nachweist.

Zum Zweck der Schadensminderung ermächtigt der Mieter den Vermieter hiermit, bei Auszug oder Räumung zurückgebliebene Gegenstände nach eigenem Ermessen zu verwerten, wenn diese trotz zweimaliger Aufforderung mit Fristsetzung oder aber innerhalb von vier Wochen nach Auszug oder Räumung nicht abgeholt worden sind. Danach besteht für den Vermieter keine Aufbewahrungspflicht. Ein nach Abzug aller Vermieterforderungen vorhandener Erlös steht dem Mieter zu. Im Falle einer Entsorgung als Abfall haftet der Vermieter nicht für evtl. vernichtete Wertgegenstände.

Nach Auszug ist der Mieter verpflichtet, ohne Aufforderung seine neue Anschrift anzugeben. Er haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Unterlassungen dieser Verpflichtungen entstehen (z.B. für die Folgen dadurch bedingter unzutreffender Betriebskostenabrechnungen usw.).

§ 16 Haftung des Vermieters

Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters und seiner Erfüllungsgehilfen ist ausgeschlossen. Der Vermieter haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Für leichte Fahrlässigkeit haftet er nur bei Verletzung wesentlicher bzw. typischer Vertragspflichten (sog. Kern- bzw. Kardinalspflichten, d.h. aus einer Verletzung wesentlicher vertraglicher Pflichten, welche die vertragsgemäße Durchführung ermöglichen und auf deren Erfüllung der Mieter vertraut).

Dieser Haftungsausschluss greift nicht bei der Verletzung des Körpers, Lebens, der Gesundheit, Freiheit oder sexuellen Selbstbestimmung, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen. Der Haftungsausschluss greift ferner nicht ein, wenn der Vermieter eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat. Der Haftungsausschluss greift des Weiteren nicht ein bei Schäden, für die der Vermieter eine Versicherung abschließen kann, z.B. eine Haus- und Grundeigentümerhaftpflichtversicherung oder eine Wohngebäudeversicherung.

Soweit sich die Vertragspflicht auf Mängel erstreckt, welche bei Vertragsschluss bzw. Übergabe der Mietsache bestanden, haftet der Vermieter unbeschadet der vorherigen Sätze nicht für leichte Fahrlässigkeit.

§ 17 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aufgrund der §§ 536 a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete nur dann aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat. Im Übrigen ist die Aufrechnung ausgeschlossen, sofern die Forderung bestritten, nicht rechtskräftig festgestellt und auch nicht entscheidungsreif ist.

Gegenüber dem Kautionsanspruch des Vermieters hat der Mieter kein Zurückbehaltungsrecht wegen Mängelbeseitigungsansprüchen; er darf auch nicht mit Schadensersatzansprüchen wegen Mängeln des Mietobjekts aufrechnen.

§ 18 Schilder, Blumenkästen usw.

Anschläge jeglicher Art, Schilder, Plakate usw., soweit sie von außen wahrnehmbar sind, dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters angebracht werden. Dies gilt vor allem auch für die Fenstergestaltung sowie für die Anbringung von Blumenkästen. Im Falle der Zustimmung sind Ort, Dauer, Art der Anbringung und Vergütung zu vereinbaren.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den Anlagen nach Ziff. 1 entstehen. Bei Vertragsende hat er die Entfernung vorzunehmen und den ursprünglichen Zustand herzustellen, auch wenn der Vermieter gem. Ziffer 1 zugestimmt hat.

Blumenkästen dürfen nur an der Innenseite von Balkonen angebracht werden. Die Aufstellung auf Außenfensterbänken ist aus Sicherheitsgründen - nicht zulässig.

§ 19 Außenantennen, Gemeinschaftsantennen, Breitbandkabel

Die Anbringung von Antennen außerhalb der Wohnung bedarf der Zustimmung des Vermieters, der den Anbringungsort bestimmt. Sie sind fachgerecht zu installieren und bei Auszug fachgerecht zu entfernen. Eine vorhandene Gemeinschaftsantenne oder einen vorhandenen Breitbandkabelanschluss hat der Mieter zu benutzen. Das gleiche gilt bei nachträglicher Errichtung, soweit § 554 BGB nicht entgegensteht. Bei Duldungspflicht hat er eigene Antennen zu entfernen. Der Mieter hat den Anschluss seiner Wohnung an das Breitbandkabelnetz zu dulden, soweit nicht § 554 BGB entgegensteht. Wenn diese Einrichtung zur Verfügung steht, hat der Mieter anteilige Betriebskosten zu zahlen.

§ 20 Mehrere Mieter und Vermieter

Mehrere Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig, Erklärungen des Vermieters entgegen zu nehmen. Für die Abgabe von rechtserheblichen Willenserklärungen der Mieter durch andere Mieter ist jeweils die Vorlage einer schriftlichen Vollmacht erforderlich.

Mehrere Vermieter bevollmächtigen sich gegenseitig, rechtserhebliche Erklärungen gegenüber den Mietern abzugeben.

§ 21 Schriftform, salvatorische Klausel

Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrags einschließlich solcher über die vorzeitige Beendigung desselben bedürfen der Schriftform. Auch die Aufhebung des Schriftformerfordernisses bedarf der Schriftform.

Sollte irgendeine Bestimmung des Vertrages unwirksam oder nichtig sein, so berührt dies die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht.

Der Mieter bestätigt, dass ihm die Hausordnung, das Merkblatt zum richtigen Heizen und Lüften sowie _____ ausgehändigt wurden.

.....
Ort, den

.....
Ort, den

.....
Unterschrift Vermieter

.....
Unterschrift Mieter

Anlage 1: Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten 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 Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung oder
 - 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 Bundes-Immissionsschutzgesetz;
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 durch eine Fachkraft;
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
 - a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
 - b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
 - c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengen Erfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
10. die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
11. die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
14. die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
15. die Kosten
 - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen, oder
 - b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilungsanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.