

# Wohnraummietvertrag

## Zwischen

Heinz Müller  
Hagenstr.28

14193 Berlin

Telefon (0,14€/min, Festnetz der Telekom, max. 0,42 €/min Mobilfunkpreis)  
0180-575 13 16

Sprechzeit  
Mi – Fr, 9.00- 15.00 Uhr

Mobil (für Notfälle)  
0171-575 13 16

Fax (0,12 €/min, Festnetz der Telekom)  
0180-505 13 16

Email info@heinzmueller.de

als Vermieter

und

\_\_\_\_\_ geb. am \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ geb. am \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Telefon \_\_\_\_\_

als Mieter, ist nachstehender Vertrag geschlossen worden.

## § 1 Mieträume

Vermietet wird in der \_\_\_\_\_

eine \_\_\_\_\_ -Raumwohnung mit Küche / Korridor / Bad / WC / Balkon / Terrasse /

im \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, Whg-Nr. \_\_\_\_\_

Die Wohnungsgröße inklusive der anteiligen Gemeinschaftsflächen beträgt in etwa \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.

## § 2 Miete

Die Nettokaltmiete beträgt monatlich \_\_\_\_\_ EUR zuzüglich \_\_\_\_\_ EUR Heizkostenvorschuss und

\_\_\_\_\_ EUR Betriebskostenvorschuss. Insgesamt sind \_\_\_\_\_ EUR monatlich zu zahlen.

## § 3 Staffelmietvereinbarung

Die Nettokaltmiete erhöht sich

nach Ablauf des 1. Mietjahres um \_\_\_\_\_ EUR

nach Ablauf des 2. Mietjahres um \_\_\_\_\_ EUR

und nach Ablauf des 3. Mietjahres um \_\_\_\_\_ EUR

ohne dass es einer besonderen weiteren Mitteilung vom Vermieter an den Mieter bedarf.

Mieter ..... Vermieter .....

**§ 4 Mietfreiheit**

Der Mieter erhält für den (die) Monat(e) \_\_\_\_\_ Mietfreiheit.

Für diesen Zeitraum muss der Mieter lediglich die zuvor genannten monatlichen Vorschüsse für Heiz- und Nebenkosten zahlen.

Als Gegenleistung werden vom Mieter die im Übergabeprotokoll beschriebenen Arbeiten an der Wohnung vorgenommen. Diese hat der Vermieter abzunehmen.

**§ 5 Mietzeit**

Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_. Eine Kündigung wird für Vermieter und Mieter im Hinblick auf die Staffelmietvereinbarung für vier Jahre seit Abschluss des Mietvertrages (Mietvertragsdatum) ausgeschlossen (§ 557 a Abs. 3 BGB). Im Hinblick darauf, dass eine ordentlich Kündigung zum Monatsende erfolgen muss und die Vierjahresfrist nicht überschritten werden darf (§ 557 a Abs. 4 BGB) ist die Kündigung konkret erstmals zum Ablauf des Monats möglich, der vor Ablauf der Vierjahresfrist liegt.

**§ 6 Wohnungsübergabe**

Die Wohnungsübergabe erfolgt(e) am \_\_\_\_\_.

Die Wohnung entspricht dem in § 15 beschriebenen Zustand. Eventuell Abweichendes ist in einem Wohnungsübergabeprotokoll vermerkt

**§ 7 Schlüsselübergabe**

Die Schlüsselübergabe erfolgt(e) am \_\_\_\_\_.

Folgende Schlüssel wurden übergeben:

Wohnungsschlüssel, Anzahl: \_\_\_\_\_

Haustürschlüssel, Anzahl: \_\_\_\_\_

Briefkastenschlüssel, Anzahl: \_\_\_\_\_

**Schlüssel erhalten:**

**Mieter.....**

**§ 8 Kautio**

Es wurde am / wird bis \_\_\_\_\_ vom Mieter eine Kautio in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR

In bar / per Überweisung / in Form eines Sparbuchs an den Vermieter geleistet.

Der Restbetrag von \_\_\_\_\_ EUR wird bis spätestens den \_\_\_\_\_ an den Vermieter geleistet.

Der Mieter kann die Kautio in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen leisten. Diese wird mit Sparbuchzinsen verzinst und nach ordnungsgemäßem Auszug sowie einer angemessenen Überlegungsfrist an den Mieter zurückbezahlt

Mieter ..... Vermieter .....

**§ 9 a Vandalismus**

Wenn es an vom Vermieter für alle Mieter gestellten Einrichtungen zu Schäden durch Vandalismus kommen sollte und die Täter nicht festgestellt werden können bzw. der Schaden bei diesen nicht beigetrieben werden kann, werden diese

Schäden ausschließlich auf Kosten der Mietergemeinschaft beseitigt durch gleiche Anteile entsprechend der Anzahl der vermieteten Wohnungen. Ein aufmerksames und diszipliniertes Verhalten der Mieter ist deshalb von großer Bedeutung um solchen Schäden vorzubeugen.

### **§ 9 b Lärmbelästigung**

Es ist im Interesse des einvernehmlichen Miteinanders der Hausgemeinschaft ausdrücklich vereinbart, dass Ruhestörungen entsprechend den gesetzlichen Regeln zu unterlassen sind. Um dieses nachdrücklich zu unterstreichen, unterwirft sich der Mieter folgender zusätzlicher Regelung:

Werden nach 20 bzw 22 Uhr Lärmbelästigungen aus der Mietwohnung über das zulässige Maß hinaus festgestellt, so ist vom Mieter eine Vertragsstrafe für jeden Verstoß von 200,- EUR (Zweihundert) an den Vermieter zu entrichten. Diese Strafe ist unabhängig davon fällig, wer den Lärm in der Wohnung verursacht hat, d.h. ob der Mieter selbst oder ein Besucher. Hiervon unbeschadet bleibt das Recht eines jeden Mieters, ggfs. Strafanzeige gegen Lärmverursacher zu stellen.

Die besonderen Vereinbarungen in § 9a und § 9b habe ich gelesen, voll verstanden und ich bestätige mit meiner hier extra geleisteten Unterschrift, dass auch diese Absprachen von mir vollumfänglich gewünscht sind:

Einverstanden - Unterschrift:.....

### **§ 10 Schlüsselanlage**

Die Schlüssel für die Wohnungs- und Haustür gehören zu einer Schließanlage. Bei Verlust entstehen Kosten von derzeit 45,- EUR pro Schlüssel für den Mieter. Das Schloss der Schließanlage zur Wohnungseingangstür darf vom Mieter nicht gegen ein anderes ausgetauscht werden, da dem Vermieter im Notfall bei Abwesenheit des Mieters der Zugang zur Wohnung durch einen Generalschlüssel möglich sein muss. Der Mieter hat bei Beendigung des Mietverhältnisses sämtliche Schlüssel, auch selbst angeschaffte, an den Vermieter herauszugeben; andernfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters Ersatzschlüssel zu beschaffen oder - soweit dies im Interesse des Nachmieters erforderlich ist – auf Kosten des Mieters auch die Schlösser zu verändern und dazu Schlüssel zu beschaffen.

### **§ 11 Anspruch des Mieters auf Übergabe des Wohnraums**

Der Anspruch des Mieters auf Übergabe des Wohnraums entsteht erst nach voller Bezahlung des ersten Mietzinses und der Kautions in Höhe von 3 Monatsmieten. Sofern die Übergabe der Wohnung von der rechtzeitigen Übergabe durch den Vormieter abhängig ist, tritt der Vermieter seine Ansprüche wegen evtl. Schäden aus einer verspäteten Rückgabe der Wohnung an den oben genannten Neumieter ab. Der Vermieter übernimmt demgemäß keinerlei Schadensersatzleistungen gegenüber dem Neumieter.

### **§ 12 Kündigung**

Eine Kündigung nach Ablauf der festen Laufzeit muss schriftlich bis zum dritten Werktag des Monats entsprechend der gesetzlichen Kündigungsfrist erfolgen ( 3 Monate) - durch den Vermieter unter Angabe sämtlicher Kündigungsgründe und unter Hinweis auf das Widerspruchsrecht. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Empfang der Kündigung an. Unbeschadet sonstiger Vereinbarungen kann der Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen den Mietvertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt (z.B. Zahlungsrückstand, erhebliche Belästigung des Vermieters oder anderer Mieter, vertragswidriger Gebrauch, unbefugte Überlassung an Dritte, sittenwidriges Verhalten, Verstoß gegen die Hausordnung usw.)

### **§ 13 Nachmieter**

Der Mieter kann durch Beibringung eines seriösen, in einem festen Arbeitsverhältnis befindlichen und zahlungsfähigen Nachmieters jederzeit aus dem Vertrag ausscheiden. Der Vermieter darf drei den obigen Kriterien entsprechende gestellte Nachmieter ohne Gründe abweisen. Der Vermieter ist berechtigt, in diesem Fall für die Erstellung der Mietvertragsübernahmeverträge eine Verwaltungsgebühr von 50,- EUR zu berechnen.

Der Eintritt des Nachmieters in das Mietverhältnis zwischen Mieter und Vermieter kann nur mit einer entsprechenden schriftlichen Vereinbarung erfolgen. Die Duldung und Annahme der Mietzahlung eines Nachmieters hat nicht die Akzeptanz des Nachmieters zur Folge, sondern dient ggfs. lediglich der Schadensreduzierung.

Mieter ..... Vermieter .....

### **§ 14 Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit**

Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so findet § 545 BGB für Vermieter und Mieter keine Anwendung, das Mietverhältnis verlängert sich nicht auf unbestimmte Zeit. Eine Vereinbarung, durch die das abgelaufene Mietverhältnis fortgesetzt oder erneuert wird, bedarf stets der Schriftform. Sollte der Mieter trotzdem widerrechtlich den Gebrauch der Mietsache fortsetzen, hat er als Nutzungsentschädigung den ortsüblichen Mietwert der

Wohnung, mindestens aber den zuletzt vereinbarten Mietzins, zu zahlen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten.

### § 15 Zustand der Mieträume

Der Mieter hat den Wohnraum vor Vertragsabschluß bei Tageslicht eingehend besichtigt. Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe. Der Mieter erkennt den Zustand als einwandfrei und ordnungsgemäß an, sofern in einem Übergabeprotokoll nichts anderes vermerkt worden ist.

### § 16 Gebrauch und Pflege der Mieträume, Schönheitsreparaturen

1. Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutze der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dem Vermieter dies zur Vermeidung seiner Schadenersatzpflicht unverzüglich anzuzeigen.
2. Der Mieter hat alle Teile der Mietsache, die seinem unmittelbaren Gebrauch unterliegen (Leitungen und Anlagen für Elektrizität, die sanitären Einrichtungen, Schlösser, Rollläden, Herde und ähnliche Einrichtungen), so pfleglich zu behandeln, dass sie nicht beschädigt und nicht mehr als vertragsgemäß abgenutzt werden
3. Der Mieter hat in den Mieträumen für gehörige Reinigung, Lüftung (mindestens viermal täglich Stoßlüftung 5 bis 10 Minuten) und Beheizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln und frostfrei zu halten.
4. Der Mieter hat die Mieträume von Ungeziefer frei zu halten. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach und ist ihm dies zuzurechnen, so kann der Vermieter die zur Vertilgung des Ungeziefers notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. Für Schäden, die im Zusammenhang damit entstehen, haftet der Mieter.
5. Verstopfungen an Entwässerungsleitungen bis zum Hauptrohr sind auf Kosten des Mieters zu beseitigen.
6. Ist dem Mieter nachzuweisen, dass eine Verstopfung an Entwässerungsleitungen ab dem Hauptrohr vom Mieter verursacht worden ist, so hat er auch hier die Kosten für die Beseitigung zu tragen.
7. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten-, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet, gereinigt, beheizt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden.
8. Für Beschädigungen der Mieträume und Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder dem Gebäude gehörigen Anlagen ist der Mieter auch ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörigen Personen, seinen Untermietern, seinen Besuchern, seinen Lieferanten und von ihm beauftragte Handwerkern verursacht worden sind.
9. Etwaige Ansprüche gegen schuldige Dritte tritt der Vermieter an den Mieter ab.
10. Der Mieter trägt die Kosten für kleinere Instandhaltungen gemäß § 28 Abs. 3 Satz 2 Weite Berechnungsverordnung, soweit die Kosten für die Einzelreparatur 100,00 EUR und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand 6% der Jahresnettomiete nicht übersteigt. Die kleinen Instandhaltungen umfassen z. B. das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.

### **11. Der Mieter ist verpflichtet, die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen.**

12. Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich:

in Küchen, Bädern und Duschen	alle 3 Jahre,
in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten	alle 5 Jahre,
in anderen Nebenräumen	alle 7 Jahre.

Mieter ..... Vermieter .....

13. Hat sich der Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet, und beabsichtigt der Vermieter, nach Beendigung des Mietverhältnisses bauliche Veränderungen, insbesondere Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, ist der Mieter zur Zahlung einer angemessenen Entschädigung anstelle der geschuldeten Leistung verpflichtet, wenn Schönheitsreparaturen zu diesem Zeitpunkt fällig sind.

14. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen: Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

15. Der Mieter ist zur regelmäßigen Reinigung mitvermieteter Teppichböden verpflichtet.

16. Absperrventile hat der Mieter regelmäßig, mindestens jedoch 1x jährlich gewissenhaft auf Funktion und Dichtheit zu überprüfen. Ein Defekt an einem Absperrventil ist dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

### § 17 Zahlung der Miete, Heiz- und Betriebskosten

1. Miete sowie Heiz- und Betriebskosten sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats, porto- und spesenfrei an den Vermieter auf das Konto

**Nr. 8091017009**  
**BLZ 10090000**  
**Berliner Volksbank**

**mit Angabe der vorgenannten Wohnungsnummer**

eininzahlen.

2. Sollte der Mieter noch weitere Räume gemietet haben (z. B. Kellerraum, Garage, Parkplatz,...), so ist die Miete bitte jeweils getrennt zu überweisen.

3. Nach Erhalt der Heiz- bzw. Betriebskostenabrechnung ist eine Nachzahlung zum Termin der nächsten fälligen Mietzahlung vorzunehmen. Ein eventuelles Guthaben ist nach vorheriger schriftlicher Mitteilung mit der nächsten Mietzahlung zu verrechnen.

4. Im Falle des Verzuges ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen sowie den Ersatz etwaigen weiteren Schadens zu verlangen. Die Höhe der Verzugszinsen wird mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz vereinbart. Der Mieter hat für jede Mahnung wegen verspäteter Zahlung der Miete **5,00 EUR** für pauschalierte Mahnkosten zu zahlen. Bei den Mahnkosten handelt es sich um einen pauschalierten Schadensersatzanspruch. Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein niedrigerer Schaden entstanden ist.

5. Befindet sich der Mieter mit Zahlungen im Rückstand, so werden Teilzahlungen mit der jeweils ältesten Mietforderung verrechnet, sofern vom Mieter nichts anderes im Verwendungszweck der Überweisung angegeben worden ist.

### § 18 Abrechnung der Betriebskosten

1. Die allgemeinen Betriebskosten sind vom Mieter zu tragen und werden vom Vermieter entsprechend den gesetzlichen Abrechnungsmaßstäben nach Wohnfläche umgelegt.

2. Auf den Umlegungsbetrag für die Betriebskosten sind die zuvor genannten monatliche Vorauszahlungen zu leisten, deren Höhe der Vermieter jeweils angemessen festsetzt und über die nach Schluss der Abrechnungsperiode abzurechnen ist.

3. Zu den allgemeinen Betriebskosten gehören öffentliche Lasten des Grundstücks, Wasser-Abwasser einschließlich Niederschlagsentwässerung, Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, Stromkosten für Treppenhaus, Flure, Gemeinschaftsräume und Außenanlagen, Betriebs- und Wartungskosten für Personen- oder Lastenaufzüge, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Hauswartung, Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Schnee- und Eisbeseitigung und die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, des Öltanks und des Aufzugs.

Mieter ..... Vermieter .....

### § 19 Sammelheizung und Warmwasserversorgung

1. Eine vorhandene Zentralheizungsanlage wird, soweit es die Außentemperatur erfordert, mindestens aber vom 1.10 bis zum 30.4. (Heizperiode) vom Vermieter in Betrieb gehalten. Eine Temperatur von mindestens 18 Grad Celsius in der Zeit von 8 bis 21 Uhr in den an die Sammelheizung angeschlossenen Wohnräumen gilt als vertragsgemäße Erfüllung. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Umbaus oder Ausbaus geändert wird, kann eine Erwärmung auf 18 Grad Celsius nicht verlangt werden. Außerhalb der Heizperiode wird die Sammelheizung in Betrieb genommen, soweit es die Außentemperaturen erfordern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass während der Sommermonate in der Regel Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten durchgeführt werden. In dieser Zeit besteht kein Anspruch auf Beheizung.

2. Vom Vermieter nicht grob fahrlässig verschuldete Unterbrechungen der Heizungs- und Warmwasserversorgung berechtigen den Mieter nicht zu Schadenersatzansprüchen.

3. Die Betriebskosten der Heizung werden vom Vermieter angemessen umgelegt. Zu den umlegungsfähigen Betriebskosten gehören insbesondere die Brennstoffkosten einschließlich der Kosten für elektr. Strom, die Kosten der Wartung und Reinigung der Anlage einschließlich des Schornsteins und die technische Überwachung der Anlage. Ferner gehören dazu die Kosten der Bedienung der Anlage und die Kosten des Betriebes und der Verwendung von Wärmezählern, Heizkostenverteilern, Warmwasserzählern und/oder Warmwasserkostenverteilern sowie der Abrechnung **und des Nutzerwechsels**. Wenn der Vermieter die Anlage selbst bedient, so kann er hierfür einen angemessenen Betrag mit umlegen. Bei einer ggfs. vorhandenen zentralen Warmwasserversorgungsanlage rechnen auch die Kosten des Wasserverbrauchs zu den umlegbaren Betriebskosten.

4. Die Betriebskosten der Heizung werden zu 50 % (30 %) nach der qm Zahl der beheizten Wohnfläche, die Restkosten werden verbrauchsabhängig abgerechnet.

### **§ 20 Treppenhausreinigung**

Die Treppenhausreinigung erfolgt gegenwärtig durch den Vermieter.

### **§ 21 Aufrechnung und Zurückbehaltung**

Der Mieter kann gegenüber Mietforderungen mit Gegenforderungen nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat.

### **§ 22 Benutzung der Wohnung**

Ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters dürfen die Mieträume nicht zu anderen als Wohnzwecken benutzt werden. Die Wohnung darf maximal von 2 Personen bewohnt werden.

### **§ 23 Tierhaltung**

Jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden, mit Ausnahme von einer Katze, Ziervögeln und Zierfischen, bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn von dem Tier Störungen und/oder Belästigungen ausgehen. Mit der Abschaffung oder dem Tode des Tieres erlischt die einmal erteilte Zustimmung und ist bei Neuanschaffung eines Tieres erneut einzuholen. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstandenen Schäden.

### **§ 24 Untervermietung**

Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der Mieträume oder Teilen davon an Dritte sind grundsätzlich und ausdrücklich nicht gestattet. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter, sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis fristlos kündigen. Der Vermieter ist berechtigt, seine Einwilligung zur Untervermietung von der Vereinbarung eines Untermietzuschlags abhängig zu machen. Im Falle einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat. Jeder Ein- oder Auszug von Personen, denen der Mieter Mieträume untervermietet oder zum Gebrauch überlassen hat, ist dem Vermieter sofort unter Vorlage der Meldebescheinigung anzuzeigen.

Mieter ..... Vermieter .....

### **§ 25 Elektrizität, Telefon, Gas , Wasser**

1. Die Leitungsnetze für Elektrizität und Wasser dürfen vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Wasser darf nur für den eigenen Bedarf aus den Wasserleitungen entnommen werden. Die Duscheinrichtung darf nur zu Duschzwecken benutzt werden, jedoch nicht zu kohlenensäure-, eisen- oder schwefelhaltigen Bädern.

2. Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter oder seinen Beauftragten sofort zu benachrichtigen.

3. Unregelmäßigkeiten und Veränderungen der Energieversorgung berechtigen den Mieter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.

4. Wenn die Strom- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter verschuldeten Umstand unterbrochen werden, hat der Mieter keine Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter.

## **§ 26 Bauliche Maßnahmen und Verbesserungen durch den Vermieter**

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
2. Etwaige Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung oder zur Einsparung von Heizenergie werden nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Mieter darf die Arbeiten nicht behindern.

## **§ 27 Bauliche Änderungen durch den Mieter**

Um- und Einbauten, insbesondere Änderungen der Installationen, Anbringung von Außenjalousien, Markisen und Blumenbrettern, sowie die Neuerrichtung und Veränderung von Feuerstätten nebst Ofenrohren dürfen nur vorgenommen werden, wenn der Vermieter zuvor schriftlich zugestimmt hat und eine etwa erforderliche behördliche/bauaufsichtsamtliche Einwilligung erteilt worden ist, die der Mieter einzuholen hat.

## **§ 28 Außenantennen - Breitbandnetz**

Es ist eine Antennenanlage vorhanden. Der Mieter darf keine eigenen Antennen anbringen.

## **§ 29 Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

1. Der Vermieter oder/und sein Beauftragter können die Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung besichtigen, sei es zur Prüfung des Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen. In Fällen dringender Gefahr ist ihnen der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.
2. Will der Vermieter oder sein Beauftragter das Grundstück verkaufen, oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder sein Beauftragter zusammen mit dem Miet- bzw. Kaufinteressenten die Räume in angemessenem Maß betreten.
3. Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Räume grundsätzlich auch während seiner Abwesenheit betreten werden können. Dafür hat er für ständige Erreichbarkeit per Mobiltelefon oder auf andere geeignete Weise zu sorgen und dem Vermieter dies mitzuteilen. Bei längerer Abwesenheit (z. B. Urlaub) hat er die Schlüssel zur Wohnung im nahen Umfeld der Wohnung bei einem Vertrauten abzugeben und dies dem Vermieter mitzuteilen. Andernfalls ist die Wohnung bei einem Notfall auf Kosten des Mieters gewaltsam zu öffnen.

## **§ 30 Pfandrecht des Vermieters**

1. Der Mieter erklärt, dass alle eingebrachten Sachen sein freies Eigentum und nicht verpfändet sind. Ausnahmen sind dem Vermieter unverzüglich nach Einbringung schriftlich anzuzeigen. Dem Mieter ist insofern bekannt, dass alle eingebrachten Sachen dem Vermieter zur Absicherung seiner Forderungen automatisch verpfändet sind.
2. Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter unverzüglich von einer etwaigen Pfändung eingebrachter Gegenstände unter Angabe des Gerichtsvollziehers und des pfändenden Gläubigers zu benachrichtigen.

## **§ 31 Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Bei Beendigung der Mietzeit sind die Mieträume vertragsgemäß und in sauberem Zustand mit allen Schlüsseln dem Vermieter oder seinem Beauftragten zu übergeben. Andernfalls ist der Vermieter nach der Räumung berechtigt, die Mietsache nach Ankündigung auf Kosten des Mieters zu öffnen und zu reinigen und zurückgelassene einzelne Gegenstände zu verwahren und wertloses Gerümpel vernichten zu lassen.

Mieter ..... Vermieter .....

2. Wird das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung oder durch eine vorzeitige Kündigung durch den Vermieter beendet, so haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach der Rückgabe eine Zeitlang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen, und zwar bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit bzw. bis zu dem Zeitpunkt, zu dem eine ordentliche Kündigung durch den Mieter wirksam geworden wäre.
3. Bei Auszug des Mieters ist dieser verpflichtet, dem Vermieter unverzüglich die neue Anschrift mitzuteilen. Andernfalls hat der Mieter die Kosten, welche dem Vermieter für entsprechende Auskünfte anfallen, zu tragen.

## **§ 32 Mehrere Personen als Vermieter oder Mieter**

Vermieter und/oder Mieter haften als Gesamtschuldner, sofern es sich um mehrere Personen handelt.

## **§ 33 Ordnung – Balkonreinigung – Gastronomische Einrichtungen und andere gewerbliche Mieter im Hause, Abstellen von Möbeln an Außenwänden**

1. Fahrräder sind auf dem Hof abzustellen. Das Abstellen von Gegenständen (auch Mülltüten oder ähnlich) im Treppenhaus oder auf dem Hof ist strengstens untersagt. Verpackungsmüll mit „Grünem Punkt“ ist ausschließlich über

die gelben Tonnen im Hof zu entsorgen. Pappe und Papier, Glas, Speisereste gehören in die entsprechenden Container. Sperrmüll aus der Wohnung ist ausschließlich z.B. von der Müllabfuhr direkt aus der Wohnung abholen zu lassen. Eine Zuwiderhandlung gegen vorstehende Regelungen wird mit einer hiermit ausdrücklich vereinbarten Vertragsstrafe von 300,- EUR, die der Mieter an den Vermieter für jeden Verstoß zu zahlen hat, geahndet.

2. Sofern mit der Wohnung ein Balkon verbunden ist, muss dieser vom Mieter regelmäßig, mindestens 1 x wöchentlich sorgfältig gereinigt sowie von Schnee und Eis befreit werden. Gleichfalls müssen die Abflüsse auf einwandfreien Wasserablauf kontrolliert werden, damit es nicht zu einer Balkonüberschwemmung bei starken Regengüssen, Schneeschmelze usw. mit eventuellem Wassereindringen in das Haus und erheblichen Schäden kommt. Verletzt der Mieter seine Reinigungspflicht, ist er für den entstehenden Schaden am Hause oder an anderen Wohnungen voll verantwortlich.

3. Die gastronomischen Betriebe im Hause hat der Mieter eingehend zur Kenntnis genommen. Von diesen geht eine Belästigung durch Lärm, Gerüche usw. aus. Dieses ist für den Mieter akzeptabel.

4. Außenwände in den Wohnungen sind durch Kälteeinfluss von außen besonders stark bezüglich Schimmelbildung gefährdet. Sollte es in diesen Außenwandbereichen zu Schimmelbildung kommen, ist der Mieter verpflichtet, an diesen Außenwänden keine Möbel oder ähnliches die Luftzirkulation in diesen Wandbereichen behinderndes aufzustellen und ggfs. auch über das vorhergehende Maß hinausgehend zu heizen und zu lüften.

5. Die vermietete Wohnung befindet sich in einem Altbaumiethaus, bei dem beim Bau nicht die Schallschutzregeln zum Vertragszeitpunkt eingehalten wurden. Dieses führt zu Geräuschbelästigungen aus Nachbarwohnungen.

Die besonderen Vereinbarungen in § 33 habe ich gelesen, voll verstanden und ich bestätige mit meiner hier extra geleisteten Unterschrift, dass auch diese Absprachen von mir vollumfänglich gewünscht sind:

Einverstanden - Unterschrift:.....

#### **§ 34 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts**

Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache und Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses.

#### **§ 35 Weitere Vereinbarungen**

Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinne gemäß zur Durchführung zu bringen. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.

Aus Sicherheitsgründen werden die öffentlichen Räume, Flure, Treppenhäuser und sämtliche Außenbereiche des Objekts mit sichtbaren oder auch nicht sichtbaren Kameras überwacht und das entsprechende Videomaterial für mindestens 7 Tage aufgezeichnet. Dieser Service wird vom Mieter ausdrücklich gewünscht und akzeptiert.

Mieter ..... Vermieter ..... Ort/Datum .....