

Mietvertrag über Einfamilienhaus

Das jeweils Zutreffende ist anzukreuzen bzw. auszufüllen. Nicht angekreuzte Kästchen bzw. nicht ausgefüllte Passagen im Mietvertrag werden nicht Vertragsinhalt.

Zwischen _____
 wohnhaft in _____
 vertreten durch _____
 und _____ **– als Vermieter ¹⁾ –**
 Herr/Frau _____
 zur Zeit wohnhaft in _____
 sowie _____
– als Mieter ¹⁾ –
 wird folgender **Mietvertrag** geschlossen:

§ 1 Mietsache

(1) Vermietet wird das Einfamilienhausgrundstück (Straße, Hausnummer, Gemeinde, Ortsteil)

zu ausschließlichen Wohnzwecken, soweit nachfolgend nichts anderes vermerkt ist.

Bei dem Mietobjekt handelt es sich um

- ein freistehendes Einfamilienhaus ein Reiheneinfamilien Eckhaus
 eine Doppelhaushälfte ein Reiheneinfamilienmittelhaus

mit

_____ Zimmer(n) _____ Nebenraum/Nebenräume _____ Balkon/Loggia _____ Diele(n)/Flur(e)
 _____ Badezimmer(n) _____ WC/WC's _____ Küche(n) _____ (Speise) Kammer(n)
 _____ Speichern(n) _____ Kellerraum/Kellerräume _____ _____

auf _____ Etagen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. _____ m²

Das Mietobjekt wird samt den dazugehörenden Freiflächen vermietet. Im Einzelnen handelt es sich dabei um

_____ Garten/Gärten _____ Terrasse(n) _____ Hoffläche(n)
 _____ Vorplatz/Vorplätze _____ Zuwegungs- und Zufahrtsfläche(n) _____ _____

Zum Mietobjekt gehören ferner

_____ Garage(n) _____ Stellplatz/Stellplätze _____ Carport(s)

Soweit zum Mietobjekt im Miteigentum des Vermieters stehende Flächen zählen, ist der Mieter auch zu deren Mitbenutzung berechtigt.

Von den Räumen werden zu anderen als Wohnzwecken genutzt: (z.B. Werkstatt, Büro)

¹⁾ Unter "Mieter" oder "Vermieter" wird im Folgenden (ausgenommen Nr. 9 der Allgemeinen Mietbedingungen) die Vertragspartei auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen besteht. Alle genannten Personen müssen den Mietvertrag unterschreiben.

(2) Mitvermietet sind folgende Ausstattungsgegenstände:

Sie sind bei Beendigung des Mietverhältnisses unaufgefordert, vollzählig und in einem gepflegten Zustand zurückzugeben.

(3) Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt:

_____ Hausschlüssel _____ Zimmerschlüssel _____ Kellerschlüssel _____ Speicherschlüssel
_____ Briefkastenschlüssel _____ Hof-/Gartentorschlüssel _____ Zählerschrankschlüssel _____ Garagenschlüssel

(4) Das Objekt wird vom Vermieter renoviert unrenoviert bzw. renovierungsbedürftig übergeben.

Bei unrenovierter bzw. renovierungsbedürftiger Übergabe: Der Vermieter hat einen angemessenen Ausgleich geleistet für die nicht durchgeführte Renovierung in Form von Mietreduzierung in Höhe von _____ EUR.

§ 2

Mietvertragsart und -dauer

(1) Das Mietverhältnis beginnt am _____ .

● **Vertragsart nach Festlegung der Mietdauer**

Nur die in Frage kommende Alternative (2), (3) oder (4) ankreuzen bzw. ausfüllen.

(2) Es handelt sich um einen allgemeinen Mietvertrag von unbestimmter Dauer:

Der Vertrag kann vom **Vermieter** gekündigt werden mit einer Frist von

- 3 Monaten, wenn seit der Überlassung des Mietobjektes weniger als 5 Jahre,
- 6 Monaten, wenn seit der Überlassung des Mietobjektes mindestens 5 Jahre,
- 9 Monaten, wenn seit der Überlassung des Mietobjektes mindestens 8 Jahre vergangen sind.

Die Kündigungsfrist für den **Mieter** beträgt unabhängig von der Laufzeit des Mietvertrages 3 Monate.

(3) Es handelt sich um einen allgemeinen Mietvertrag von unbestimmter Dauer mit Ausschluss des Kündigungsrechts.

Die Parteien verzichten wechselseitig auf die Dauer von _____ Jahren ab Vertragsschluss auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Mietvertrages. Eine Kündigung ist erstmals zum Ablauf des Zeitraums von _____ Jahren mit gesetzlicher Frist zulässig. Von dem Verzicht bleibt das Recht zur fristlosen Kündigung und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.

Bitte beachten: Kündigungsausschluss höchstens für vier Jahre.

(4) Es handelt sich um einen Zeitmietvertrag nach § 575 BGB.

Näheres hierzu siehe § 6 dieses Vertrages.

● **Zusätzliche Kennzeichnungen - falls zutreffend -**

Bitte beachten: Die Alternativen (5) und (6) schließen sich gegenseitig aus; also nur eine davon ankreuzen.

(5) Es handelt sich um einen Mietvertrag mit gestaffelter Miete nach § 557 a BGB.

Näheres hierzu siehe § 7 dieses Vertrages.

(6) Es handelt sich um einen Mietvertrag mit einem Mietanpassungsrecht auf der Grundlage einer Indexklausel (Indexmietvertrag) nach § 557 b BGB.

Näheres hierzu siehe § 8 dieses Vertrages.

(7) Es handelt sich um einen Mietvertrag über eine Werkwohnung nach §§ 576 bis 576 b BGB.

Das Mietverhältnis wird mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses

des/der _____

bei _____

begründet.

Näheres hierzu siehe § 3 Abs. 3 und ggf. § 6 Abs. 2 d dieses Vertrages.

§ 3

Kündigungsrecht

- (1) Das Kündigungsrecht des Mieters auf Grund eines Mieterhöhungsverlangens richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (2) Die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (3) Wurde das Mietverhältnis nach § 2 Abs. 7 dieses Vertrages (Vertrag über eine Werkwohnung) begründet, gelten für die Kündigung die Vorschriften der §§ 576 bis 576 b BGB.
- (4) Die Kündigung bedarf der Schriftform. Sie muss dem anderen Vertragsteil spätestens bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugegangen sein. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.
- (5) Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, ohne dass der Vermieter dieser Weiternutzung widerspricht, findet eine Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB nicht statt. Das Mietverhältnis verlängert sich somit nicht auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter nach Ablauf der Mietzeit das Mietobjekt weiter nutzt.

§ 4

Miete, Betriebskosten

- (1) Die Miete für das Einfamilienhausgrundstück beträgt monatlich EUR
Hierin enthalten ist ein Betrag in Höhe von EUR für die vom Mieter beabsichtigte Untervermietung (Untermietzuschlag) teilweise gewerbliche Nutzung.
Die Miete umfasst die Nutzung der mitvermieteten Freiflächen und Ausstattungsgegenstände.

Daneben sind zu zahlen:

Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser EUR

Vorauszahlung für Betriebskosten nach § 2 Nrn. 1 - 16 der Betriebskostenverordnung, soweit diese nicht vom Mieter direkt an den Rechnungssteller gezahlt werden EUR

Miete für Garagen, Stellplätze, Carports EUR

Sonstige Vergütung: (z.B. Nutzung des Hausgartens) EUR

..... EUR

..... EUR

Monatlich zu zahlender Gesamtbetrag: EUR

- (2) Die Betriebskosten nach § 2 der Betriebskostenverordnung sind vom Mieter gesondert zu bezahlen. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgelegt werden.

Folgende sonstige Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 17 Betriebskostenvereinbarung werden als umlagefähig vereinbart:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> TÜV-Gebühren für die Wartung einer Blitzschutzanlage | <input type="checkbox"/> Kosten der Prüfung der Betriebssicherheit einer Elektroanlage |
| <input type="checkbox"/> Kosten für einen Pförtner- oder Wachdienst | <input type="checkbox"/> Wartungskosten von Feuerlöschgeräten |
| <input type="checkbox"/> Betriebskosten eines Schwimmbades oder eine Sauna im Haus | <input type="checkbox"/> Wartung einer Lüftungsanlage |
| <input type="checkbox"/> Kosten der Dachrinnenreinigung | <input type="checkbox"/> Wartung der Rauchmelder |

Die Zahlung erfolgt, soweit möglich, direkt gegenüber den Versorgungsunternehmen bzw. Stellen, die die entsprechenden Rechnungen und Bescheide ausstellen. Dies gilt insbesondere für verbrauchs- und verursachungsbezogene Betriebskosten wie die Kosten für Heizung, Warmwasser, Wasserversorgung, Entwässerung, Gas- und Stromversorgung sowie Müllabfuhr.

- (3) Soweit Betriebskosten vom Vermieter bezahlt werden (z. B. Grundsteuer), werden diese jährlich, spätestens 12 Monate nach Beendigung des Abrechnungszeitraumes, gegenüber dem Mieter abgerechnet. Erfolgt die Abrechnung später, kann der Vermieter nur dann den Ausgleich eines Fehlbetrages verlangen, wenn die verspätete Abrechnung auf Gründen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Andererseits hat der Mieter etwaige Einwendungen gegen die Abrechnung bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung geltend zu machen, soweit er die Abrechnung nicht vorher durch Ausgleich einer Nachforderung anerkannt hat. Danach kann der Mieter Einwendungen nur dann noch geltend machen, wenn der Mieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. Eine sich aus der Abrechnung ergebende Differenz zu Gunsten des Mieters oder Vermieters ist innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung beim Mieter zur Zahlung fällig.
- (4) Der Mieter ist berechtigt, innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung die Abrechnungsunterlagen beim Vermieter oder Hausverwalter einzusehen. Der Mieter kann vom Vermieter die Zusendung von Kopien der Abrechnungsunterlagen gegen Kostenvorschuss verlangen, wenn dem Mieter die persönliche Einsichtnahme auf Grund der Entfernung zum Ort und der Stelle der Einsichtnahme (Sitz des Vermieters bzw. Hausverwalters) nicht zugemutet werden kann.
- (5) Die Erhöhung der Grundmiete richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 558 bis 559 b BGB. Sie ist auch während einer vereinbarten vertraglichen Festzeit oder des wechselseitigen Kündigungsausschlusses zulässig.

§ 5
Zahlung der Miete

(1) Der zu zahlende Gesamtbetrag (§ 4 Abs. 1 dieses Vertrages) ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats zu zahlen

an den Vermieter.

an folgende andere Person / Stelle:

durch Abbuchung vom nachgenannten Konto; Ermächtigung bzw. SEPA-Lastschriftzugsermächtigung wird hiermit erteilt.

durch Überweisung auf nachgenanntes Konto:

Geldinstitut (Filiale): _____

Kontonummer/IBAN: _____ Bankleitzahl/BIC: _____

Kontoinhaber: _____

Gläubiger-Identifikationsnummer des Vermieters: _____

(2) Im Falle des Zahlungsverzugs ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verlangen. Für jede Mahnung wird eine pauschale Mahngebühr von 2,- EUR berechnet.

§ 6
Zeitmietvertrag (§ 575 BGB)

Wurde ein Zeitmietvertrag nach § 2 Abs. 4 dieses Vertrages vereinbart, gilt zusätzlich Folgendes:

(1) Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet mit Ablauf des _____.

Hinweis: Eine Höchstdauer ist nicht vorgeschrieben.

(2) Der Vermieter erklärt, dass er nach Ablauf der Mietzeit

a) die Räume als Wohnung

für sich

für folgende zu seinem Haushalt gehörende Person(en):

für folgende Familienangehörige(n):

nutzen will.

b) die Räume in zulässiger Weise beseitigen will.

c) die Räume in folgender Weise so wesentlich verändern oder instandsetzen will, dass dadurch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würde:

d) die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

§ 7

Staffelmietvereinbarung (§ 557 a BGB)

Wurde ein Staffelmietvertrag nach § 2 Abs. 5 dieses Vertrages vereinbart, gilt zusätzlich Folgendes:

- (1) Die monatliche Grundmiete gemäß § 4 Abs. 1 dieses Mietvertrages beträgt in der Zeit

Hinweis: Mindestlaufzeit der Staffeln jeweils 1 Jahr.

1. vom _____	bis zum Ablauf des _____	_____	EUR
2. vom _____	bis zum Ablauf des _____	_____	EUR
3. vom _____	bis zum Ablauf des _____	_____	EUR
4. vom _____	bis zum Ablauf des _____	_____	EUR
5. vom _____	bis zum Ablauf des _____	_____	EUR
6. vom _____	bis zum Ablauf des _____	_____	EUR
7. vom _____	bis zum Ablauf des _____	_____	EUR
8. vom _____	bis zum Ablauf des _____	_____	EUR
9. vom _____	bis zum Ablauf des _____	_____	EUR
10. vom _____	bis zum Ablauf des _____	_____	EUR
11. vom _____	bis zum Ablauf des _____	_____	EUR
12. vom _____	bis zum Ablauf des _____	_____	EUR

- (2) Die Laufzeit der Staffeln ist unabhängig von der vereinbarten Dauer des Mietverhältnisses. Während der Laufzeit der Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559 b BGB ausgeschlossen.

- (3) Nach Ablauf der Staffelmiete richtet sich die Erhöhung der Grundmiete nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 558 bis 559 b BGB.

§ 8

Indexmietvereinbarung (§ 557 b BGB)

Wurde ein Indexmietvertrag nach § 2 Abs. 6 dieses Vertrages vereinbart, gilt zusätzlich Folgendes:

- (1) Die Parteien sind berechtigt, durch eine Erklärung in Textform oder Schriftform gegenüber der anderen Partei die Miete entsprechend der Veränderung des vom Statistischen Bundesamtes veröffentlichten Verbraucherpreisindex für Deutschland mit Wirkung ab dem Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats anzupassen. Die Erklärung muss den geänderten Preisindex, auf den sich das Anpassungsverlangen stützt, sowie die geänderte Miete als Betrag enthalten. Die Anpassung kann wiederholt verlangt werden.

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages liegt der letzte veröffentlichte Preisindex für

_____ bei _____ Punkten (bezogen auf das Basisjahr _____ = 100).
(Monat und Jahreszahl)

Eine Anpassung der Miete kann erst dann verlangt werden, wenn sich der Index, bezogen auf die Ausgangsmiete oder die letzte Indexmietanpassung um mehr als _____ % verändert.

- (2) Während der Geltung der Indexmiete muss die Miete vor Anpassung jeweils ein Jahr unverändert bleiben. Änderungen der Betriebskosten (§ 560 BGB) und Änderungen der Miete wegen baulicher Maßnahmen, die auf vom Vermieter nicht zu vertretenden Umständen beruhen (§ 559 BGB), bleiben hiervon unberührt. Eine Erhöhung nach § 558 BGB ist während der Geltung der Indexmiete ausgeschlossen.

- (3) Die Indexmietvereinbarung beginnt am _____ und endet am _____

Hinweis: Eine bestimmte Laufzeit ist nicht vorgeschrieben.

- Die Indexmietvereinbarung gilt für die Laufzeit des Mietvertrags.

§ 9

Mietsicherheit

- (1) Der Mieter leistet an den Vermieter eine Mietsicherheit in Höhe von

_____ EUR.

drei Monatsmieten.

Die Mietsicherheit beträgt damit _____ EUR. (Höchstmögliche Kautions).

- (2) Sie wird geleistet durch (Nur eine der vier Möglichkeiten ist zulässig.)

a) Zahlung auf das Sparkonto Nr./IBAN: _____ BLZ/BIC: _____

bei _____

Der Vermieter erhält hiermit das ausschließliche Verfügungsrecht über dieses Konto.

Die Anlage erfolgt in Übereinstimmung mit § 551 Abs. 3 Satz 1 BGB.

b) Stellung einer schriftlichen unbefristeten Bürgschaft des folgenden Kreditinstituts:

Die Bürgschaft muss folgende Merkmale aufweisen: Sie darf nicht die Einrede der Vorausklage und kein Widerrufsrecht des Kreditinstituts enthalten. Das Kreditinstitut muss verpflichtet werden, auf erste Anforderung des Vermieters Zahlung zu leisten. Die Leistung darf an keine Bedingungen geknüpft werden.

Allgemeine Mietbedingungen

Nr. 1

Benutzung der Mietsache, Untervermietung

- (1) Der Mieter verpflichtet sich, im Hause mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und zu diesem Zweck jede entsprechende Rücksichtnahme zu üben.
- (2) Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und von Ungeziefer frei zu halten.
- (3) Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf er der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
- (4) Der Mieter darf die Mieträume ganz oder teilweise nur mit vorher eingeholter Zustimmung des Vermieters untervermieten. Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn die Voraussetzung des § 553 BGB nicht oder nicht mehr vorliegen. Unter den Voraussetzungen des § 553 BGB kann die Erteilung der Zustimmung davon abhängig gemacht werden, dass sich der Mieter mit der Bezahlung eines angemessenen Untermietzuschlags einverstanden erklärt.
- (5) Dem Mieter wird empfohlen, eine Privathaftpflichtversicherung abzuschließen, die etwaige von ihm zu vertretende Schäden am Gebäude abdeckt.

Nr. 2

Verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters und Aufrechnung mit Gegenforderungen

- (1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhandene Mängel ist ausgeschlossen.
- (2) Der Mieter kann gegen die Mietforderung mit einer Schadensersatzforderung im Sinne von §§ 536 a, 539 BGB oder aus unge-rechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform oder schriftlich angezeigt hat. Mit Forderungen, die sich nicht aus dem Mietverhältnis ergeben, kann der Mieter nur dann aufrechnen, wenn diese unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind. Im Übrigen gelten hinsichtlich der Aufrechnung die gesetzlichen Bestimmungen.

Nr. 3

Ausbesserungen, bauliche Veränderungen und Ähnliches

- (1) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die der Erhaltung des Hauses dienen oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
- (2) Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555 a BGB hat der Mieter nach Maßgabe dieser Vorschriften zu dulden.
- (3) Der Mieter darf bauliche Veränderungen des Mietobjekts und Veränderungen des Umfangs und der Anordnung der mitvermieteten Einrichtungen nebst Zubehör nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vornehmen. Bei fehlender Zustimmung des Vermieters kann dieser Schadensersatz oder die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen. Die Wiederherstellung kann der Vermieter nach Fristsetzung von mindestens 14 Tagen auf Kosten des Mieters auch selbst durchführen. Der Mieter verzichtet hiermit ausdrücklich auf Ersatz der Kosten für bauliche Veränderungen, die er ohne Zustimmung des Vermieters durchführen lässt. Die Vorschriften über Maßnahmen nach § 554 a BGB (Barrierefreiheit) bleiben unberührt.
- (4) Die Anbringung von Außenantennen (auch Parabolantennen) durch den Mieter bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
- (5) Errichtet der Vermieter eine Gemeinschaftsantennenanlage für Rundfunk- und Fernsehempfang, so ist er berechtigt, in der Wohnung des Mieters einen Anschluss zu schaffen.

Der Mieter verpflichtet sich, ungeachtet der Benutzung, eine monatliche Gebühr in angemessener Höhe zu entrichten und eine bestehende Außen- oder Parabolantenne auf Verlangen des Vermieters auf seine Kosten fachgerecht zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sobald die Gemeinschaftsantenne errichtet wird.

Schafft der Vermieter die Voraussetzungen für einen Anschluss der Wohnung an das Breitbandkabelnetz eines Kabelbetreibers, verpflichtet

sich der Mieter, den Anschluss der Wohnung an das Kabelnetz zu dulden, sowie die entstehenden Kosten der Maßnahme und die auf ihn entfallenden laufenden Gebühren bei Benutzung der Anlage zu tragen.

- (6) Das Aufstellen und Benützen von Öl- und Gasheizeinrichtungen sowie die Lagerung von gefährlichen Stoffen wie Heizöl, Propangas etc. bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
- (7) Der Mieter ist berechtigt, Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, sofern die Kapazität der vorhandenen Installationen für den Betrieb ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner sowie Beeinträchtigungen der Mietsache damit nicht verbunden sind. Veränderungen im elektrischen Leitungsnetz (z. B. Verstärkung der Querschnitte, Installation von Starkstromanlagen) bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass zusätzliche Installationen oder elektrische Kapazitäten durch den Vermieter hergestellt werden.

Nr. 4

Instandhaltung der Räume

- (1) Es besteht Einigkeit darüber, dass von einem Zustand der Räume ausgegangen wird, wie er im Übergabeprotokoll festgehalten bzw. bei der Wohnungsbesichtigung festgestellt wurde.
- (2) Schäden in den Mieträumen hat der Mieter, soweit er sie nicht auf seine Kosten behebt, unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Er verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die er vorgenommen hat, ohne vorher vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben. Dies gilt nicht, falls sofortiges Handeln des Mieters erforderlich und der Vermieter nicht erreichbar ist.
- (3) Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch ihn, seine Familienmitglieder, Haushaltsangehörige, Besucher, Hausgehilfen, Untermieter sowie von ihm beauftragte Handwerker und Lieferanten schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er auch für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit Wasser, Gas, Strom und Feuer, mit der Klosett- und Heizungsanlage, durch Offenstehenlassen von Türen und Fenstern oder der Versäuerung einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.) entstehen. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat. Der Mieter haftet nicht, wenn die Schadensursache nicht in seinem Gefahrenbereich liegt.
- (4) Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Vermieter Schönheitsreparaturen nicht durchführen muss.
- (5) Für ein renoviert übergebenes Objekt gilt das Folgende: Der Mieter ist verpflichtet, die notwendigen Schönheitsreparaturen fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Streichen der Wände und Decken, dem das Anbringen einer überstreichbaren Raufasertapete gleichsteht, das Reinigen von Parkett- und Teppichböden, das Lackieren von Heizkörpern und Heizrohren, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen, außerdem das Beseitigen kleinerer Putz- und Holzschäden. Die Schönheitsreparaturen sind nach nachfolgendem Fristenplan fällig, wobei die aufgeführten Fristen nur im Allgemeinen gelten. Die Fristen laufen ab Beginn des Mietverhältnisses. Als angemessene Fristen gelten im Allgemeinen:
Wand- und Deckenanstriche in Küchen, Bädern und Duschen alle fünf Jahre, in Aufenthaltsräumen, Dielen, Toiletten alle sieben Jahre, in allen übrigen Räumen alle zehn Jahre, Reinigen von Parkett- und Teppichböden alle fünf Jahre, Lackieren von Heizkörpern und Rohren, Innentüren, Fenstern und Außentüren von innen alle zehn Jahre.
- (6) Für ein unrenoviert bzw. renovierungsbedürftig übergebenes Objekt, bei dem der Vermieter einen angemessenen Ausgleich für nicht vom Vermieter ausgeführte Renovierung geleistet hat (vgl. § 1 Abs. 5), gilt Nr. 4 Abs. 5 der Allgemeinen Mietbedingungen in gleicher Weise.
- (7) Der Mieter ist verpflichtet, die Reparaturkosten für Installationsgegenstände, die seinem direkten und häufigen Zugriff ausgesetzt sind, wie die Installation für Wasser und Gas, Elektrizität, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, sowie für Rollläden zu tragen, soweit die Kosten der einzelnen Reparatur 125,- EUR nicht übersteigen und der jährliche Reparaturaufwand nicht mehr als 8 % der Jahresbruttokaltmiete (ohne Heizkosten) beträgt.

Bei Beginn des Mietverhältnisses nach dem 01.01. oder Beendigung vor dem 31.12. eines Jahres gilt eine zeitanteilige Berechnung nach Nutzungsmonaten.

Nr. 5
Pfandrecht des Vermieters an eingebrachten Sachen

Für das Vermieterpfandrecht gelten die gesetzlichen Vorschriften. Der Mieter erklärt, dass die bei Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet sind, mit Ausnahme der folgenden Gegenstände:

Nr. 6
Betreten der Mieträume durch den Vermieter

(1) Der Vermieter oder seine Beauftragten sind berechtigt, die Mieträume zur Feststellung von Schäden und Mängeln oder notwendigen baulichen Arbeiten sowie zum Ablesen von Messeinrichtungen nach vorheriger Ankündigung zu betreten. Zum Zwecke der Ausübung eines Pfandrechtes (Nr. 5) sind der Vermieter oder seine Beauftragten berechtigt, die Mieträume allein oder in Begleitung eines Zeugen zu betreten.

(2) Will der Vermieter die Mietsache verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, dürfen der Vermieter oder seine Beauftragten die Mieträume zu einer vorher angekündigten Zeit zusammen mit den Kauf- oder Mietinteressenten betreten. Die Besichtigung ist an Werktagen zwischen 9.00 Uhr und 12.00 Uhr und zwischen 15.00 Uhr und 18.00 Uhr zulässig.

(3) Der Mieter hat bei längerer Abwesenheit dafür zu sorgen, dass der Vermieter oder seine Beauftragten in den vorbezeichneten Fällen die Mieträume betreten können.

Nr. 7
Beendigung der Mietzeit

(1) Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit ordnungsgemäß, gereinigt und mit sämtlichen vermieteten Ausstattungsgegenständen, Geräten, Schlüsseln – auch den selbstbeschafften – usw. zurückzugeben. Nr. 4 Abs. 4 bleibt unberührt.

(2) Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist.

(3) Der Mieter darf Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, wegnehmen. Er hat hierbei den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Der Vermieter kann unbeschadet seiner Rechte nach Abs. 2 die Ausübung des Wegnahmerechtes durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

(4) Der Mieter haftet für alle Schäden, die dadurch entstehen, dass er die ihm nach den vorstehenden Absätzen obliegenden Pflichten nicht erfüllt.

Nr. 8
Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters zeitweise leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert längstens bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist, bei Mietverträgen, die auf bestimmte Zeit abgeschlossen sind, bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit, höchstens jedoch bis zu einem Jahr nach dem Auszug.

Nr. 9
Personenmehrheit als Mieter

(1) Sind mehrere Personen Mieter (z.B. Ehegatte), so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

(2) Die Mieter bevollmächtigen sich unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs, der gegenüber dem Vermieter zu erklären ist, bis auf Weiteres gegenseitig zur Entgegennahme und Abgabe von Erklärungen, die das Mietverhältnis berühren; ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach Zugang des Widerrufs abgegeben werden. Es genügt für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters, die alle Mieter berührt, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird.

Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen des Vermieters und für die Abgabe von Zustimmungserklärungen der Mieter zur Erhöhung der Miete; sie gilt jedoch nicht für Kündigungen der Mieter und für Mietaufhebungsverträge.

(3) Tatsachen, die für einen Mieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für ihn einen Schadensersatz oder ähnlichen Anspruch oder eine Schadensersatzpflicht begründen, haben für alle Mieter die gleiche Wirkung.

Nr. 10
Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrags, salvatorische Klausel

(1) Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

(2) Durch die Unwirksamkeit einer oder mehrerer Bestimmungen des Mietvertrages wird die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt.

Nr. 11
Hausordnung, Übergabeprotokoll, Zustimmungserklärung, Sondervereinbarungen

(1) Sofern die Hausordnung und das Übergabeprotokoll beigefügt sind, gelten sie als Bestandteile des Mietvertrages und sind gesondert zu unterschreiben. Von der Hausordnung abweichende besondere schriftliche Vereinbarungen gehen der Hausordnung vor. Von der Einhaltung einzelner Bestimmungen kann der Vermieter durch schriftliche Erklärung befreien.

Handelt es sich bei der an den Mieter vermieteten Wohnung um eine Eigentumswohnung, hat der Mieter die von der Eigentümergemeinschaft beschlossene Hausordnung in ihrer jeweiligen Fassung zu beachten. Ergeben sich von der diesem Vertrag zu Grunde gelegten Hausordnung Abweichungen von der Hausordnung der Eigentümergemeinschaft, geht die Hausordnung der Eigentümergemeinschaft vor.

Soweit gesetzlich zulässig, tritt der Mieter in alle Nutzungsrechte und Pflichten, die sich aus der Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums ergeben, an Stelle des Vermieters ein.

(2) Verstößt der Mieter gegen die Hausordnung, so ist der Vermieter unter den Voraussetzungen der §§ 543 und 569 BGB berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn er innerhalb der letzten 12 Monate den Mieter wegen derartiger Verstöße zweimal schriftlich gemahnt hat. Außerdem gelten Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen der Hausordnung als vertragswidriger Gebrauch (§§ 541 und 543 BGB).

(3) In den Fällen, in denen eine bestimmte Benutzung der Mietsache nur nach schriftlicher Zustimmung des Vermieters oder nach besonderer vertraglicher Vereinbarung zulässig ist, gelten die Bedingungen, unter denen eine Zustimmung erteilt wurde, und die Bestimmungen der besonderen Vereinbarungen als Bestandteile dieses Mietvertrages und Verstöße gegen diese Bestimmungen und Bedingungen als vertragswidriger Gebrauch. Entsprechendes gilt für eine zustimmungspflichtige oder vereinbarungsabhängige Nutzung in der Hausordnung.

Ort und Datum

Mieter

Vermieter

Mieter

Besteht die Mietpartei aus mehreren Personen, so haben alle Personen als Mieter zu unterschreiben.

Zusätzliche Vereinbarungen zum Mietvertrag über Einfamilienhaus

zwischen _____
und _____

Fortsetzung zu § 11 des Vertrages:

_____ Ort, Datum

_____ Mieter

_____ Vermieter

_____ Mieter
