

## GdW: Mietvertrag Allgemein (HI3487354)

### Kurzbeschreibung

Mustervertrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin. Dieser Mietvertrag ist für (private) Vermieter geeignet, die frei finanzierten Wohnraum vermieten.

### Datenschutzerklärung des Vermieters

Bei der Vermietung sind entsprechend der Abwicklung eines Mietverhältnisses auch datenschutzrechtlich 3 Bereiche zu unterscheiden: Die Anbahnung, die Durchführung und die Beendigung des Mietverhältnisses. Bei Abschluss des Mietverhältnisses sollte der Vermieter in jedem Fall dem Mieter eine Datenschutzzinformation aushändigen, die den Mieter über seine Rechte und die Verwendung seiner Daten aufklärt. Hier bietet es sich an, die vom GdW herausgegebene Datenschutzerklärung zu verwenden: Datenschutzerklärung des Vermieters.

### Mietrechtsanpassungsgesetz: Mietpreisbremse

Zu beachten ist auch das seit 1.1.2019 geltende "Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache" (BGBl I 2018, S. 2648).

Danach darf in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten gem. § 556d Abs. 2 BGB, in denen die Regelung über die sog. Mietpreisbremse anwendbar ist, die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen, sofern die Zulässigkeit der Miete **nicht**

- auf § 556e BGB (Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung) oder
- § 556f BGB (Wohnung, die nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wurde bzw. umfassender Modernisierung)

beruht.

Der Vermieter ist nun in den Fällen, in denen eine von § 556d Abs. 1 BGB abweichende und nach § 556e BGB oder § 556f BGB zulässige Miete gefordert wird, verpflichtet, den Mietern vor Abgabe ihrer Vertragserklärung unaufgefordert in Textform Auskunft über den im Einzelfall vorliegenden Ausnahmetatbestand zu erteilen (§ 556g Abs. 1a Satz 1 BGB).

Der GdW hat für diese Fälle ein Vorblatt herausgegeben, das für alle ab dem 1.1.2019 abzuschließenden Wohnraummietverhältnisse verwendet werden kann, die sich in Gebieten, in denen die sog. Mietpreisbremse gilt, befinden und bei denen eine der vom Gesetzgeber genannten Ausnahmen vorliegen: GdW: Vorblatt für Mietverträge, die sich in einem Gebiet mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 556d Abs. 2 BGB befinden (Anwendungsbereich der sog. Mietpreisbremse)

### Verwendung dieses Vertragsmusters

Dieses Muster behandelt eine Vielzahl möglicher Vertragsdetails, die jeweils durch "\*" gekennzeichnet sind. Bitte löschen Sie die so gekennzeichneten Textpassagen, wenn sie in Ihrem Fall nicht zutreffen.

### Mietvertrag Allgemein

Wohnung Nr.

## Mietvertrag

(Firma und Sitz des Vermieters)

\_\_\_\_\_

- Vermieter -

schließt mit

- Mieter -

diesen Mietvertrag.

### § 1 Mietsache

(1) Der Vermieter vermietet dem Mieter vom \_\_\_\_\_ ab zu Wohnzwecken die Wohnung Nr. \_\_\_\_\_ im Hause \_\_\_\_\_ (Ort, Straße und Hausnummer) im \_\_\_\_\_ Geschoss Mitte/rechts/links \_\_\_\_\_ nebst Garage\*<sup>[1]</sup>/Stellplatz\* \_\_\_\_\_.

Die Wohnfläche beträgt \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> berechnet nach \_\_\_\_\_.

<sup>[2]</sup> Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der gemieteten Räume.

(2) Der tatsächliche Zustand der Mietsache im Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt.

(3) Die in Abs. 1 bezeichnete Wohnung besteht aus\*:

- \_\_\_\_\_ Zimmern,
- \_\_\_\_\_ Küche/Kochnische,
- \_\_\_\_\_ Bad/Dusche mit WC,
- \_\_\_\_\_ bes. WC,
- \_\_\_\_\_ Diele/Flur,
- \_\_\_\_\_ Garderobe,
- \_\_\_\_\_ Balkon(e), Loggia(en), Terrasse,
- \_\_\_\_\_ Speisekammer,
- \_\_\_\_\_ Abstellraum,
- \_\_\_\_\_ Kellerraum Nr.: \_\_\_\_\_,
- \_\_\_\_\_ Dachbodenanteil.

(4) \*Die Versorgung der Mietsache mit Wärme für Raumbeheizung und Gebrauchswassererwärmung erfolgt nicht durch den Vermieter,

\*sondern durch das Unternehmen

\*Der Mieter verpflichtet sich, mit diesem Unternehmen einen Wärmelieferungsvertrag gemäß anliegendem Muster abzuschließen und Wärme von diesem Unternehmen zu beziehen.

(5) Die Wohnung ist preisgebunden\*/nicht preisgebunden\*. Sie ist mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten\* / mit Mitteln \_\_\_\_\_

gefördert worden.\*

<sup>[3]</sup>

Sie wird dem Mieter mit Rücksicht auf das Bestehen des Dienstverhältnisses zu \_\_\_\_\_

bis zu \_\_\_\_\_ überlassen\*.

(6) Zum Mitgebrauch sind folgende gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen vorhanden:

- \* Zentralheizung/Fernwärme
- \* zentrale Warmwasserversorgung/Fernwarmwasserversorgung
- \* Personen-\*/Lastenaufzug\*
- \* Gemeinschaftsantennen für Hörfunk\*/Fernsehen\*
- \* Anschluss an das Breitbandkabelnetz
- \* maschinelle Wascheinrichtung

## § 2 Ausschluss der Garantiehaftung

Für Mängel, die bei Abschluss des Vertrages vorhanden sind, haftet der Vermieter nur, soweit es diese zu vertreten hat. Das Recht auf Minderung bleibt unberührt.

Dieser Haftungsausschluss findet keine Anwendung, soweit der Vermieter die Mangelfreiheit oder eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zugesichert oder den Mangel arglistig verschwiegen hat.

## § 3 Miete und Betriebskosten

(1) Die Miete beträgt monatlich:

- |  |       |     |
|--|-------|-----|
| a) Grundmiete                                      | _____ | EUR |
| b) Vorauszahlung für Betriebskosten gem. Abs. 5.1* | _____ | EUR |
| c) Betriebskostenpauschale gem. Abs. 5.2*          | _____ | EUR |
| d) Miete für Garage*/Stellplatz* <sup>[4]</sup>    | _____ | EUR |
| e) _____ <sup>[5]</sup>                            | _____ | EUR |

**Monatlich insgesamt zu zahlende Miete** \_\_\_\_\_ EUR

(2) Die Miete gemäß Abs. 1 ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag eines jeden Monats kostenfrei zu entrichten.

Der Mieter ist auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, die Miete gemäß Abs. 1 von einem Konto bei einem Geldinstitut einziehen zu lassen und das dazu erforderliche SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen. Der Mieter hat ggf. ein Konto bei einem Geldinstitut anzulegen und für die erforderliche Deckung des Kontos in Höhe der monatlich zu leistenden laufenden Zahlungen zu sorgen. Die dem Vermieter berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat der Mieter zu tragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Mieter berechtigt, das SEPA-Lastschriftmandat zu widerrufen.

Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung \_\_\_\_\_ EUR pauschalierte Mahnkosten zu fordern, es sei denn, der Mieter weist nach, dass überhaupt keine oder wesentlich geringere Kosten entstanden sind.

(3) Die in Abs. 1 genannte Miete erhöht sich insbesondere

\* wegen Abbaus von Aufwendungssubventionen

- a) ab \_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat
- b)
- c)

wegen/aufgrund\*

(4) Der Vermieter ist berechtigt,

1. gesetzlich zulässige Mieterhöhungen vorzunehmen,
  2. unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den in Abs. 1b und 1c in Verbindung mit Abs. 5 genannten Kosten auch solche Betriebskosten gem. § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung i. V. m. der Betriebskostenverordnung\* nach billigem Ermessen auf den Mieter umzulegen und mit diesem abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen oder zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden. Dies gilt auch im Falle der Vereinbarung einer Pauschale nach Abs. 5.2.
- Bei preisgebundenem Wohnraum gilt die jeweils zulässige Miete als vertraglich vereinbart. Aufgrund der gesetzlichen Regelung der Miete kann sich eine rückwirkende Mieterhöhung ergeben.

(5) Die Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung\*/der Betriebskostenverordnung\* werden vom Mieter getragen, und zwar wie folgt:

(5.1) Die nachfolgend vereinbarten Betriebskosten gem. § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung i. V. m. der Betriebskostenverordnung\* – und bei preisgebundenem Wohnraum das Umlageausfallwagnis – werden als Vorauszahlung ausgewiesen [\[6\]](#):

Monatliche Vorauszahlungen für:

1. Allgemeine Betriebskosten:

- a) laufende öffentliche Lasten des Grundstücks
- b) Wasserversorgung und Entwässerung
- c) Aufzug
- d) Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- e) Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- f) Gartenpflege
- g) Beleuchtung
- h) Schornsteinreinigung
- i) Sach- und Haftpflichtversicherung
- j) Hauswart
- k) Gemeinschaftsantennen-Anlage
- l) private Verteilanlage für Breitbandkabelnetz
- m) Grundgebühren für Breitbandanschluss
- n) sonstige Betriebskosten

**zusammengefasst** \_\_\_\_\_ EUR

2. Wärme- und Warmwasserkosten \_\_\_\_\_ EUR

einschließlich des Entgelts für die Lieferung von Wärme und Warmwasser

Bei preisgebundenem Wohnraum ist in den Vorauszahlungen jeweils anteilig die Vorauszahlung für das Umlageausfallwagnis enthalten.

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten wird der Vermieter jährlich abrechnen.

Nach der Abrechnung kann durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe erfolgen.

Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, erfolgt die Abrechnung für das Kalenderjahr nach dem Verhältnis der Wohnfläche.

\* Berechnungsgrundlage für die Betriebskosten \_\_\_\_\_ ist die Wirtschaftseinheit, bestehend aus \_\_\_\_\_. Bei Vorliegen sachlicher Gründe kann nach billigem Ermessen die Wirtschaftseinheit als Umlegungsmaßstab durch Erklärung in Textform an den Mieter mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden.

Für die folgenden Betriebskosten werden die nachstehenden Berechnungsgrundlagen, Abrechnungszeiträume und Umlegungsmaßstäbe vereinbart:

- a) \*Grundgebühren für Breitbandanschluss
- b) \*Wärme und Warmwasser
- c) \*

Bei Vorliegen sachlicher Gründe können nach billigem Ermessen Abrechnungszeiträume verkürzt und Umlegungsmaßstäbe durch Erklärung in Schriftform/in Textform<sup>[7]</sup> an den Mieter mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden. Die Änderung des Umlegungsmaßstabs gilt nicht für Betriebskosten, die nach Verbrauch oder Verursachung erfasst werden, es sei denn, es findet eine Änderung der Verbrauchs- oder Verursachungserfassung statt. Die gesetzlichen Vorschriften insbesondere der Heizkosten-Verordnung sind einzuhalten.

Zieht der Mieter vor Ende eines Abrechnungszeitraumes aus, so wird auch seine Abrechnung erst mit der nächsten Gesamtabrechnung fällig (vgl. § 5 Abs. 4).

(5.2) Für die Betriebskosten gem. § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung i. V. m. der Betriebskostenverordnung\*, die nicht nach Abs. 5.1 als Vorauszahlung ausgewiesen sind, wird eine Pauschale von \_\_\_\_\_ EUR vereinbart<sup>[8]</sup>. Dabei handelt es sich um folgende Betriebskostenarten:

Hinsichtlich der Pauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen und die Pauschale entsprechend zu erhöhen. In der Erklärung ist der Grund für die Umlage zu bezeichnen und zu erläutern. Bei Veränderungen von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

#### **§ 4 Schönheitsreparaturen<sup>[9]</sup>**

##### **1. ALTERNATIVE: Unrenoviert / renovierungsbedürftig übergebene Wohnung**

(1) Die Wohnung ist unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergeben worden. Der Vermieter schuldet keine Schönheitsreparaturen. Es bleibt dem Mieter überlassen, ob er während des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen erledigt. Führt der Mieter Schönheitsreparaturen gleichwohl aus, hat dies fachgerecht zu erfolgen.

(2) Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen und der Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre und das Reinigen der Teppichböden.

##### **2. ALTERNATIVE: Renoviert übergebene Wohnung**

(1) Die Wohnung ist renoviert übergeben worden. Schönheitsreparaturen sind vom Mieter auszuführen, soweit sie durch seine Abnutzung bedingt sind.

(2) Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen und der Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre und das Reinigen der Teppichböden.

Die Schönheitsreparaturen sind in der Regel nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen:

- in Küchen, Bädern und Duschen alle fünf Jahre,  
dabei sind die Innenanstriche der Fenster sowie die Anstriche der Türen und der Außentüren von innen, Heizkörper und Heizrohre alle acht Jahre durchzuführen,
- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle acht Jahre,  
einschließlich der Innenanstriche der Fenster sowie der Anstriche der Türen und der Außentüren von innen, Heizkörper und Heizrohre
- in anderen Nebenräumen innerhalb der Wohnung alle zehn Jahre.  
einschließlich der Innenanstriche der Fenster sowie der Anstriche der Türen und der Außentüren von innen, Heizkörper und Heizrohre

Die Fristen beginnen erstmals mit Beginn der Mietzeit. Der Mieter ist für den Umfang der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig.

(3) Lässt der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der nach Abs. 2 vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so sind nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.

(4) Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so sind die nach Abs. 2 und 3 fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen.

#### § 5 Weitere Leistungen des Mieters

Vom Mieter sind folgende weitere Leistungen zu erbringen, weil die Miete diese Leistungen nicht deckt:

(1) \*Die Kosten für die Beseitigung der Bagatellschäden sind dem Vermieter vom Mieter zu erstatten. Bagatellschäden sind kleine Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Koch-Einrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden. Die Kosten der Beseitigung dürfen im Einzelfall den Betrag von \_\_\_\_\_ EUR und jährlich \_\_\_\_\_ Prozent der Jahresmiete\*/ \_\_\_\_\_ EUR\* nicht übersteigen. Der Mieter ist von der Kostentragung befreit, wenn er die Bagatellschäden selbst beseitigt.

(2) \*Die zur gemeinsamen Nutzung bestimmten Räume, Treppen, Einrichtungen und Anlagen sind vom Mieter nach den Bestimmungen der Hausordnung in der jeweils geltenden Fassung zu reinigen.

[\[10\]](#)

(3) \*Die Schneebeseitigung und das Streuen bei Glatteis sind vom Mieter nach den Bestimmungen der Hausordnung in der jeweils geltenden Fassung und entsprechend

[\[11\]](#) durchzuführen.

(4) Zieht der Mieter vor Ende eines Abrechnungszeitraumes aus, trägt der Mieter die Kosten der Zwischenablesung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung, es sei denn, der Mieter hat berechtigterweise fristlos gekündigt (vgl. § 3 Abs. 5.1).

#### § 6 Kautions

(1) Der Mieter hat dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten eine Sicherheit in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR [\[12\]](#) zu leisten. Die Sicherheit ist als Geldsumme bereitzustellen. Der Mieter kann diese zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen begleichen. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden fällig zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen. Der Vermieter wird die ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei

einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anlegen.

(2) \*Als andere Anlagenform vereinbaren die Parteien

---

## **§ 7 Mietdauer und Kündigung**

(1) Das Mietverhältnis wird für unbestimmte Zeit abgeschlossen.

(2) Der Vertrag kann vom Mieter bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats schriftlich gekündigt werden. Die fristlose Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

(3) Die ordentliche Kündigung des Vermieters richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

(4) Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann der Vermieter nach der gesetzlichen Regelung außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens des Mieters, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

1. der Mieter oder derjenige, welchem der Mieter den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder
2. der Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens des Mieters, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann oder
3. der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines Teils der Miete, der eine Monatsmiete übersteigt, in Verzug ist oder
4. in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

## **§ 8 Keine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses**

Der Vermieter ist nicht damit einverstanden, dass eine Verlängerung des Mietverhältnisses eintritt, wenn der Mieter nach Ablauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist die Wohnung weiterhin benutzt; d. h. § 545 BGB wird ausgeschlossen.

## **§ 9 Benutzung der Mietsache, Änderungsrecht des Vermieters**

Die Hausordnung und die Benutzungsordnungen darf der Vermieter nachträglich aufstellen oder ändern, soweit dies im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig und für den Mieter zumutbar ist. Etwaige neue oder geänderte Regelungen werden dem Mieter besonders mitgeteilt. Darüber hinausgehende Regelungen bedürfen der Zustimmung des Mieters.

## **§ 10 Erhaltung der Mietsache**

(1) Der Mieter hat die Mietsache sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat insbesondere auch zur Vermeidung von Feuchtigkeits- und Frostschäden für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen. Zur Vermeidung von Wasserverunreinigungen hat der Mieter für ausreichende Wasserentnahme an allen Wasserhähnen oder Duschköpfen in den ihm überlassenen Räumen zu sorgen.

(2) Schäden in den Mieträumen, im Hause und an den Außenanlagen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaft Verletzung der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, insbesondere wenn technische Anlagen und sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder nicht genügend gegen Frost geschützt werden oder nur unzureichend Wasser entnommen wird. Er haftet auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Mieters mit der Mietsache in Berührung kommen.

### **§ 11 Modernisierung und Energieeinsparung**

Maßnahmen zur Erhaltung der Mietsache und Modernisierungsmaßnahmen gem. § 555b BGB hat der Mieter zu dulden, soweit sich die Verpflichtung dazu aus § 555a oder § 555d BGB ergibt. Bei einer Mieterhöhung wegen Modernisierung sind die §§ 559 bis 559b BGB zu beachten.

### **§ 12 Zustimmungspflichtige Handlungen des Mieters**

(1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Gebäudes, des Grundstücks und der Wohnung bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung des Vermieters, wenn er

1. die Wohnung oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch),
2. die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen als Wohnzwecken benutzt oder benutzen lässt,
3. Schilder (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Gebäude anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt,
4. Tiere hält, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung handelt (z. B. Fische, Hamster, Vögel),
5. Antennen außerhalb der geschlossenen Mieträume aufstellt, anbringt oder verändert,
6. von der laut Übergabeprotokoll vereinbarten Beheizungsart abweicht,
7. in den Mieträumen, im Gebäude oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug einschließlich Moped oder Mofa abstellen will,
8. Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die Mieträume, Anlagen oder Einrichtungen verändert; dies gilt auch, soweit die Maßnahmen für die behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind,
9. Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will,
10. weitere Schlüssel anfertigen lassen will,

es sei denn, in § 17 ist etwas anderes vereinbart.

(2) Die Zustimmung des Vermieters soll schriftlich erfolgen; dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall eine mündliche Vereinbarung treffen. Die Zustimmung kann unter Auflagen erfolgen.

(3) Für die Fälle der Überlassung der Wohnung oder einzelner Räume nach Abs. 1a) gelten die Bestimmungen des § 553 BGB.

Bei Maßnahmen, die für die behindertengerechte Nutzung erforderlich sind, gelten die Bestimmungen des § 554 BGB.

Der Vermieter erteilt in den übrigen Fällen des Abs. 1 die Zustimmung, wenn die Handlung dem üblichen Mietgebrauch entspricht und keine berechtigten Interessen des Vermieters entgegenstehen und Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.



(4) Der Vermieter kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Gebäude oder Grundstücke gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.

(5) Durch die Zustimmung des Vermieters wird eine etwaige Haftung des Mieters nicht ausgeschlossen.

(6) Für Aufstellung und Betrieb von haushaltsüblichen Waschmaschinen, Trockenautomaten und Geschirrspülmaschinen bedarf der Mieter keiner vorherigen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter hat dabei jedoch die einschlägigen technischen Vorschriften und die verkehrsüblichen Regeln zu beachten, um die mit der Aufstellung und Betrieb derartiger Geräte verbundenen Beeinträchtigungen und Schäden zu verhindern.

Vor Aufstellung hat der Mieter dem Vermieter seine Absicht anzuzeigen, damit eventuelle Gefahren für die Mietsache etc. abgeklärt werden können.

### **§ 13 Besichtigung der Mietsache durch den Vermieter**

(1) Beauftragte des Vermieters können in begründeten Fällen die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Mieter zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen.

(2) In dringenden Fällen (z. B. bei Rohrbruch oder Frostgefahr) ist der Vermieter bei Abwesenheit des Mieters berechtigt, die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen, sofern die Schlüssel dem Vermieter nicht zur Verfügung stehen. Der Mieter ist unverzüglich zu benachrichtigen.

### **§ 14 Fortsetzung des Mietverhältnisses bei Tod des Mieters**

(1) Ist das Mietverhältnis mit mehreren Mietern abgeschlossen, so wird es nach dem Tod eines der Mieter mit den überlebenden Mietern fortgesetzt. Diese können das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen.

(2) Führt der Mieter mit seinem Ehegatten einen gemeinsamen Haushalt in der Wohnung, so tritt mit dem Tode des Mieters der Ehegatte in das Mietverhältnis ein. Dasselbe gilt für den Lebenspartner. Erklärt der Ehegatte oder der Lebenspartner binnen eines Monats, nachdem er vom Tode des Mieters Kenntnis erlangt hat, dem Vermieter gegenüber, dass er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will, so gilt sein Eintritt in das Mietverhältnis als nicht erfolgt.

(3) Im Übrigen gelten im Falle des Todes des Mieters die gesetzlichen Bestimmungen.

(4) Der Vermieter kann, falls der verstorbene Mieter keine Mietsicherheit geleistet hat, von den Personen, die in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es fortgesetzt wird, nach Maßgabe der gesetzlichen Regelung eine Sicherheitsleistung verlangen.

### **§ 15 Rückgabe der Mietsache**

(1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die überlassenen Räume in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben.

(2) Hat der Mieter Änderungen der Mietsache vorgenommen, so hat er den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses wiederherzustellen, soweit nichts anderes vereinbart ist oder wird. Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Aufschriften) innerhalb und außerhalb der Mieträume gilt das Gleiche. Der Vermieter kann verlangen, dass Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn er den Mieter angemessen entschädigt. Dem Vermieter steht dieses Recht nicht zu, wenn der Mieter an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse hat.

(3) Bei Auszug hat der Mieter alle Schlüssel an den Vermieter zu übergeben; anderenfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Räume öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen, es sei denn, der Mieter macht glaubhaft, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist.

## § 16 Mehrere Mieter, Gesamtschuld, Vollmacht

- (1) Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
- (2) Willenserklärungen sind gegenüber allen Mietern abzugeben.

## § 17 Zusätzliche Vereinbarungen

## § 18 Vertragsbestandteile

(1) Das Übergabeprotokoll wird bei der Wohnungsübergabe aufgenommen, unterschrieben und ausgehändigt.

(2) Auch folgende Unterlagen sind Bestandteile des Mietvertrages:

\*die Hausordnung in der Fassung

\*die Benutzungsordnung in der Fassung

## § 19 Energieausweis

Bei Besichtigung der Wohnung wurde dem Mieter entsprechend der geltenden energierechtlichen Bestimmungen ein Energieausweis oder eine Kopie davon vorgelegt und bei Abschluss des Mietvertrages übergeben.

Der Inhalt des Ausweises ist ausdrücklich nicht zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Er war auch nicht Gegenstand der Vertragsanbahnung. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Energieausweis keine Rechtswirkungen für diesen Vertrag haben soll und sich daraus insbesondere keine Gewährleistungs- und Modernisierungsansprüche herleiten lassen.

Diese Grundsätze gelten für die Modernisierungsempfehlungen entsprechend.

## § 20 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Textform.
- (2) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.
- (3) Die Mietsache wurde vor Vertragsschluss durch den Mieter besichtigt.

## § 21 Teilnahme am Schlichtungsverfahren<sup>[13]</sup>

### 1. ALTERNATIVE

Wir sind zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle weder bereit noch verpflichtet.

### 2. ALTERNATIVE

Wir sind zur Beilegung von Streitigkeiten mit Verbrauchern (z. B. über Mietstreitigkeiten) zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle bereit. Die zuständige Verbraucherschlichtungsstelle ist: Allgemeine Verbraucherschlichtungsstelle des Zentrums für Schlichtung e.V., Straßburger Straße 8, 77694 Kehl am Rhein, [www.verbraucher-schlichter.de](http://www.verbraucher-schlichter.de). Zur Beilegung der genannten Streitigkeiten werden wir in einem Streitbeilegungsverfahren vor dieser Stelle teilnehmen.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(Vermieter)

(Mieter)

(Mieter)

## Empfangsbestätigung

### Empfangsbestätigung

Der Mieter bestätigt mit seiner Unterschrift, folgende Unterlagen erhalten zu haben:

- \* die Hausordnung in der Fassung
- \* die Benutzungsordnung in der Fassung

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

(Mieter)

(Mieter)

## Übergabeprotokoll

Anlage:  
Wohnungs-Nr.:  
Mieter:

### Übergabeprotokoll

Die in § 1 des Mietvertrages bezeichnete Wohnung ist für eine Beheizung mit \_\_\_\_\_ vorgesehen.

Sie ist mit

- \_\_\_\_\_ Kohle- / Gas- / Öl-Öfen / Etagenheizung / Kachelofenmehrraumheizung / Sammelheizung / zentraler Warmwasserversorgung,
- einer Gemeinschaftsantennen-Anlage / Anschluss an das Breitbandkabelnetz für Hörfunk / Fernsehen \_\_\_\_\_, Programm,
- Telefon-Leerrohr

ausgestattet.

Zu der Wohnung gehört die Garage / der Stellplatz \_\_\_\_\_.

Der Mieter bestätigt, folgende Einrichtungsgegenstände übernommen zu haben:

- Kohlebadeofen mit Batterie, Standbrause und Aschkasten,
- Gasdurchlauferhitzer: \_\_\_\_\_ Liter, \_\_\_\_\_
- Elektro- / Speicher- / Durchlauferhitzer, Kochendwassergerät: \_\_\_\_\_ Liter,
- Gasheizofen: \_\_\_\_\_ Heizstrahler,
- Badewanne / Dusche freistehend / eingebaut mit Batterie, Handbrause, Stöpsel und Kette
  - \_\_\_\_\_ Handwaschbecken mit Standbatterie / Zapfhahn,
  - \_\_\_\_\_ Toilettenbecken mit Sitz, Deckel und Spülkasten,
  - \_\_\_\_\_ Spiegel, \_\_\_\_\_ Konsole(n), \_\_\_\_\_ Seifenschale(n),
  - \_\_\_\_\_ Handtuchhalter, \_\_\_\_\_ Papierrollenhalter,

- Kohle- / Gas-/Elektro- / Öl- / komb. Herd (Fabrikat \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_), mit \_\_\_\_\_ Brennern / Platten, \_\_\_\_\_ Rosten, \_\_\_\_\_ Backblechen, \_\_\_\_\_ Feuerungsringen, \_\_\_\_\_ Schürhaken, \_\_\_\_\_ Abdeckplatten, \_\_\_\_\_ Abstellplatten (zum Herd gehörend), \_\_\_\_\_ Geschirrwagen, \_\_\_\_\_ Grillrost(e), \_\_\_\_\_ Ausgussbecken / Spülbecken einfach / doppelt / eingebaut, \_\_\_\_\_ Kühlschrank: \_\_\_\_\_ Ltr. (Fabrikat \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_)
- Einbauküche:
  - Speiseschrank mit \_\_\_\_\_ Einlegeböden, Arbeitsplatte und \_\_\_\_\_ Schubkästen,
  - \_\_\_\_\_ Tischrack, \_\_\_\_\_ Wandschrank, \_\_\_\_\_ Besenschrank, \_\_\_\_\_ Hängeschrank mit \_\_\_\_\_ Kunststoff- / Glasschütten, \_\_\_\_\_ Arbeitsplatte(n) mit \_\_\_\_\_ Schubkästen,
- Öfen:
  - \_\_\_\_\_ Öl- / Gas-Öfen, \_\_\_\_\_ Allesbrenner, \_\_\_\_\_ Kachel- / eingebaute /transportable Öfen, \_\_\_\_\_ Etagenheizung, \_\_\_\_\_ Ofenvorsetzer, \_\_\_\_\_ Aschkasten, \_\_\_\_\_ Ringheber, \_\_\_\_\_ Schürhaken,
- Schlüssel:
  - \_\_\_\_\_ Haus-, \_\_\_\_\_ Wohnungs-, \_\_\_\_\_ Zimmer-, \_\_\_\_\_ Boden-, \_\_\_\_\_ Keller-, \_\_\_\_\_ Briefkastenschlüssel,
  - \_\_\_\_\_ Anschlusskabel,

Folgende vom Vormieter übernommene Einrichtungen und Gegenstände gehören nicht zur Mietsache und sind daher auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen. In diesem Fall ist der vorherige Zustand wiederherzustellen.

Bemerkungen zum Zustand der Mietsache:

Der Vermieter verpflichtet sich, die folgenden Arbeiten bis zum \_\_\_\_\_ auszuführen:

Dieses Übergabeprotokoll wird Bestandteil des Mietvertrages.

\_\_\_\_\_, den  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, den  
\_\_\_\_\_

(Vermieter)

(Mieter)

(Mieter)