



MIETVERTRAG
FÜR
WOHNRAUM

Zwischen **Max Mustervermieter, 12345 Musterstadt**
vertreten durch die Rohmann Immobilien GmbH
als Hausverwalter, 37073 Göttingen, Mühlenstr. 3 c

- nachstehend Vermieter genannt -

und **Max Mustermann, geboren am 01.01.1990**
Musterallee Straße 1, 01234 Beispielstadt

- nachstehend Mieter genannt -

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietsache

Im Hause **Mietstraße 1, 12345 Musterstadt, Whg. Nr. 01, im Erdgeschoss rechts**,
werden folgende Wohnräume zur Nutzung als Wohnung vermietet:

- 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad/WC, 1 Kellerraum.**
Die Wohnfläche wird mit ca. **72,12 m²** vereinbart, das entspricht 241,34/10.000stel
Miteigentumsanteilen.
- Ausstattung der Küche: 1 Spüle, 1 Herd mit Backofen, Unter- und Oberschränke.
- Der Mieter ist berechtigt, Waschküche und Trockenboden nach Maßgabe der Haus-
oder näheren Benutzungsordnung mitzubeneutzen, soweit diese vorhanden sind.
Sollten diese Einrichtungen während der Mietzeit entfallen, so erlöschen auch die
Ansprüche der Mieter ohne Ersatz.



§ 2 Schlüssel/Schließanlage

1. Dem Mieter werden für die Mietzeit bei der Wohnungsübergabe 2 Haus- und Wohnungsschlüssel und 2 Briefkastenschlüssel ausgehändigt.
2. Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters. Weitere Schlüssel sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters erhältlich. Die Kosten der Beschaffung sind vom Mieter selbst zu tragen. Sämtliche Schlüssel (auch die zusätzlich besorgten) sind dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Eine Kostenerstattung erfolgt nicht.
3. Wird ein Schlüssel gebrauchsunfähig, ist dies dem Vermieter mitzuteilen und gleichzeitig der Schlüssel dem Vermieter auszuhändigen.
4. Der Verlust eines Schlüssels ist dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter ist verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters die Kosten für entsprechende Türschlösser bzw. bei einer Schließanlage deren Kosten und auch die Kosten für den Austausch der Schlüssel zu übernehmen, sofern der Mieter nicht nachweisen kann, dass Missbrauch ausgeschlossen ist.

§ 3 Mietdauer/Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am **01. Februar 2014**.
2. Das Mietverhältnis läuft auf unbefristete Zeit.
3. Die Kündigung des Mietverhältnisses muss schriftlich bis zum dritten Werktag des Monats erfolgen. Die gesetzliche Kündigungsfrist für Wohnraum, die für beide Parteien vereinbart wird, beträgt 3 Monate. Für den Vermieter beträgt die Kündigungsfrist nach 5jähriger Mietdauer 6 Monate und nach 8jähriger Mietdauer 9 Monate jeweils zum Schluss eines Kalendermonats.
4. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Kündigungsschreibens an. Aus diesem Grunde sollte die Kündigung per Einschreiben erfolgen.
5. Soll das Mietverhältnis vor Ablauf der Kündigungsfrist enden, so kann der Mieter aus dem Vertrag entlassen werden, wenn mit einem Nachmieter ein Mietvertrag abgeschlossen worden ist. Die Kosten dieses Vertrages trägt der Mieter.
6. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung. Die Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf muss schriftlich vereinbart werden.

§ 4 Außerordentliches Kündigungsrecht

Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist bei vertragswidrigem Gebrauch durch den Mieter und bei Zahlungsverzug des Mieters kündigen § 543 und 569 BGB. Bei schuldhafter Pflichtverletzung durch einen Vertragsteil kann der andere Teil das Mietverhältnis fristlos kündigen. Bei einer vom Mieter zu vertretenden vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses haftet dieser für den Ausfall an Miete, Betriebskosten und sonstigen Leistungen für die Zeit, für die das Mietverhältnis abgeschlossen war, sowie für alle weiteren Schäden, die der Vermieter durch die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses erleidet. Als Mindestschaden kann die Fortzahlung des vereinbarten Mietzinses und eventueller Nebenabgaben bis zum Ablauf der Vertragsdauer verlangt werden, soweit der Vermieter nicht durch etwaige Vermietung der Räume schadlos gestellt wird.

**§ 5 Mietzins, Heizkosten, Betriebskosten und weitere Nebenkosten**

1. Der Mietzins beträgt monatlich € XXX,XX
2. Neben dem Mietzins gemäß Ziffer 1 sind anteilig sämtliche nachstehenden Betriebskosten i. S. der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Version zu entrichten, auch wenn eine besondere Kennzeichnung der Umlage nicht erfolgt:

Art der Betriebskosten und Nebenkosten, monatlicher Betrag nach Verteilerschlüssel:

Es wird eine monatliche Vorauszahlung nachstehender Nebenkosten vereinbart;

Art der Nebenkosten

- 2.1. Heizkosten/Warmwasser
- 2.2. Kaltwasser/Abwasser
- 2.3. Müllabfuhr
- 2.4. Straßenreinigung
- 2.5. Grundsteuer
- 2.6. Kanalgebühren
- 2.7. Hausreinigung
- 2.8. Aufzug Betrieb/Wartung
- 2.9. Hausmeisterkosten (*müssen von Verwaltungskosten bereinigt werden*)
- 2.10. Gartenpflege
- 2.11. Winterdienst
- 2.12. Versicherungen
- 2.13. Kabelfernsehen
- 2.14. Allgemeinstrom (*Strom für die Wohnung ist hier nicht enthalten*)
- 2.15. sonstige Betriebskosten
- 2.16. Feuerlöscher Wartung/Prüfung

Verteilerschlüssel

- nach Verbrauch
- nach Verbrauch
- nach Miteigentumsanteilen
- nach Miteigentumsanteilen
- Einzelbescheid
- nach Miteigentumsanteilen
- nach Miteigentumsanteilen
- nach Miteigentumsanteilen
- nach Miteigentumsanteilen
- nach Miteigentumsanteilen
- nach Miteigentumsanteilen
- nach Miteigentumsanteilen
- nach Miteigentumsanteilen
- nach Wohneinheiten
- nach Miteigentumsanteilen
- nach Miteigentumsanteilen
- nach Miteigentumsanteilen

Summe der monatlichen Vorauszahlung z. Z. des Vertragsabschlusses*: € XXX,XX

Summe der monatlichen Zahlungen z. Z. des Vertragsabschlusses:* € XXX,XX

1. siehe auch § 5 Abs. 2.

§ 6 Zahlung des Mietzinses

1. Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag an den Vermieter auf das Konto der WEG Mietstraße 1, Kontonummer: 0000000000, BLZ 000 000 00 zu zahlen.
2. Der Mieter erteilt auf Verlangen des Vermieters diesem die Ermächtigung, die Miete einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten jeweils im Voraus bis spätestens zum dritten Werktag eines Monats vom Konto des Mieters im Lastschriftverfahren einzuziehen. Der Mieter ist berechtigt, die Einzugsermächtigung aus wichtigem Grund zu widerrufen.
3. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung der Miete und Betriebskosten kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an. 4. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, die durch den Verzug des Mieters entstandenen Kosten zu berechnen.



§ 7 Änderung des Mietzinses

1. Mieterhöhungen sind nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe zulässig. Der Vermieter ist berechtigt, eine Anpassung des Mietzinses an die ortsübliche Vergleichsmiete zu verlangen, wenn der bisherige Mietzins zwölf Monate unverändert fortbestanden hat. Eine Mieterhöhung muss nach den gesetzlichen Vorgaben des Miethöhegesetzes durchgeführt werden.
2. Der Vermieter erstellt einmal jährlich eine Abrechnung über die in § 5 Abs. 2 aufgeführten Heiz- und Nebenkosten. Erhöhen sich die Kosten so ist der Vermieter berechtigt, auf der Grundlage des Abrechnungsergebnisses die Vorauszahlungen entsprechend neu festzusetzen.
3. Bei einer nach Vertragsabschluß eintretenden Erhöhung oder Neueinführung der unter § 5 Absatz 2 aufgeführten Betriebskosten ist der Vermieter berechtigt, die erhöhten Kosten durch einseitige schriftliche Erklärung, in der Grund der Umlage erklärt wird, neben der Miete und den etwa vereinbarten Betriebskosten anteilig zu erheben. Falls nichts anderes vereinbart ist, erfolgt die Umlegung anteilig nach Maßgabe des Verteilerschlüssels gemäß § 5 Absatz 2 des Vertrages. Der Vermieter ist berechtigt, einen einmal gewählten Verteilungsschlüssel durch einen anderen zu ersetzen, wenn dies der Billigkeit entspricht, insbesondere, wenn dies zu einer angemessenen der jeweiligen Inanspruchnahme entsprechenden Beteiligung an der, der Betriebskostenart zugrunde liegenden Leistung führt.
4. Der Mieter hat das Recht, die Abrechnungsunterlagen beim Vermieter oder seinem Beauftragten einzusehen.

§ 8 Mietsicherheit

1. Der Mieter verpflichtet sich, zu Beginn des Mietverhältnisses bzw. bei der Wohnungsübergabe, eine Mietsicherheit in Höhe von zwei Monatsmieten

€ **XXX,XX**

gem. § 5 Ziffer 1 + 2. in bar an den Vermieter zu zahlen. Diese wird vom Vermögen des Vermieters getrennt und verzinslich angelegt, gem. § 551 BGB.

2. Die Mietsicherheit wird vom Vermieter mit dem jeweils gültigen Zinssatz für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist durch Anlage der Mietsicherheit auf einem gesonderten Sparkonto verzinst. Eine jährliche Auszahlung der Sparzinsen kann vom Mieter nicht verlangt werden.
3. Die Sicherheitsleistung ist binnen 6 Monate nach Rückgabe der Mietsache zuzüglich der angefallenen Zinsen unter Abrechnung evtl. Vermieterforderungen an den Mieter zurückzahlen. Steht eine Forderung des Vermieters zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest, so ist er berechtigt, einen die voraussichtliche Forderung entsprechenden Betrag auch darüber hinaus zurückzubehalten (z.B. Nebkostennachzahlungen für ein noch nicht abgerechnetes Jahr).
4. Eine Aufrechnung des Mieters mit den Mietzinsansprüchen des Vermieters während des laufenden Mietverhältnisses ist nicht zulässig.



§ 9 Aufrechnung, Minderung

1. Der Mieter kann gegenüber dem Mietzins mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn die Gegenforderung auf unbestrittenen, rechtskräftig festgestellten oder entscheidungsreifen Ansprüchen beruht. Die Aufrechnung oder Minderung muss mindestens einen Monat vor Fälligkeit des Mietzinses dem Vermieter schriftlich angekündigt werden.
2. Mietminderungsansprüche stehen dem Mieter nur im Rahmen des § 536 BGB zu. Bei nur unerheblicher Änderung der Tauglichkeit der Mietsache kann die Miete nicht gemindert werden.

§ 10 Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Wohnungstausch

1. Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als den in § 1 bestimmten Zweck nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters nutzen.
2. Der Mieter ist ohne ausdrückliche schriftliche Erlaubnis des Vermieters weder zu einer Untervermietung der Mieträume noch zu einer sonstigen dauernden Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt. Hierzu gehören nicht Personen, die aufgrund ihrer persönlichen Beziehung zum Mieter ein Recht auf Mitbenutzung des Wohnraumes haben. Im übrigen wird der Mieter auf die §§ 540 und 553 BGB ausdrücklich hingewiesen.
3. Bei Besuchern gilt dies, wenn die Besuchsdauer die Zeit von 6 Wochen übersteigt.
4. Für die Aufnahme von Dritten durch den Mieter ist von diesem ein angemessener Mietzuschlag zu zahlen. Die Zahlung ersetzt nicht die Genehmigung zur Raumüberlassung.
5. Entsteht für den Mieter von Wohnraum nach dem Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraumes einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen; dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann. Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung des Mietzinses zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.
6. Der Mieter verpflichtet sich, für den Fall der Untervermietung die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht bei Zahlungsverzug sofort nach Anforderung abzutreten. Er verpflichtet sich darüber hinaus, dem Vermieter eine Urkunde über diese Abtretung zu erteilen.
7. Wohnungen können nur mit Genehmigung des Vermieters getauscht werden.
8. Jeder meldepflichtige Zu- und Auszug einer Person - gleich ob es sich hierbei um Familienangehörige, Besuch oder Untermieter handelt, ist unter Vorlage der Meldebescheinigung dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
9. Der Mieter versichert, seiner gesetzlichen Meldepflicht spätestens beim Einzug nachzukommen.



§ 11 Versorgungsleitungen

1. Der Mieter ist nicht berechtigt, Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Elektrizität) über die zulässige Belastungsgrenze hinaus in Anspruch zu nehmen.
2. Das Aufstellen von Waschmaschinen, Trockenschleudern und wassergetriebenen Haushaltsgeräten ist dem Vermieter anzuzeigen. Es kann seitens des Vermieters untersagt oder mit technischen Auflagen verbunden werden, wenn der technische Zustand des Hauses dies erfordert.
3. Bei Störungen und Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für die sofortige Abschaltung zu sorgen. Kann der Mieter die Störungen oder Schäden nicht selbst beseitigen, so muss der Vermieter oder sein Beauftragter unverzüglich benachrichtigt werden.
4. Der Vermieter übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Versorgungsunternehmen ihre Leistungen, wie die Belieferung mit Gas, Wasser und Strom nicht verändern oder einstellen. § 536 BGB bleibt unberührt.

§ 12 Tierhaltung

1. Tiere (Hunde und Katzen) dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung des Vermieters gehalten werden. Dies gilt auch für die zeitweilige Verwahrung von Tieren. Die einmal erteilte Genehmigung kann bei Eintritt von Unzuträglichkeiten widerrufen werden. Die Haltung von Kleintieren, wie Wellensittichen, Zierfischen, Hamstern und dergleichen ist dagegen ohne vorherige Genehmigung des Vermieters statthaft.
2. Im Fall der Tierhaltungsgenehmigung, ist der Nachweis einer entsprechenden, auf den Einzelfall bezogenen, Tierhaftpflichtversicherung zu erbringen. Diese ist dem Vermieter vorzulegen.

§ 13 Anbringen von Schildern usw.

1. Zur Anbringung von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen zu Reklamezwecken, Rollläden, Blumenkästen ist die Genehmigung des Vermieters erforderlich. Diese kann von der Zahlung einer angemessenen Summe abhängig gemacht werden. Sie kann widerrufen werden, wenn sich für das Gebäude, die Mitbewohner oder die Anlieger Nachteile ergeben.
2. Der Mieter haftet für alle von ihm verursachten Schäden, die im Zusammenhang mit dem Anbringen sowie dem Betrieb der Nutzung der in Ziffer 1 genannten Anlagen entstehen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Widerruf der Genehmigung hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.

§ 14 Anlage von Außenantennen

Die Installation von Außenantennen, insbesondere Parabolantennen, außerhalb der gemieteten Räume bedarf der Zustimmung des Vermieters. Eigenmächtig angebrachte Antennen hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters zu entfernen, es sei denn, dass nachträglich der Abschluss eines Antennenvertrages zustande kommt.



§ 15 Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter übernimmt die Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses im unrenovierten / fachgerecht renovierten Zustand – siehe Übergabeprotokoll.
1. Der Mieter hat die durch den Gebrauch notwendig gewordenen Schönheitsreparaturen folgenden Arbeiten auf eigene Rechnung selbst oder durch Dritte spätestens vor Auszug auszuführen. Sie können umfassen: das Anstreichen der Wände, Decken, Heizkörper einschließlich der Heizungsrohre, Innen- und Außentüren, der Fenster von innen sowie das Shampooieren von Teppichböden.

§ 16 Instandhaltung von Anlagen und Einrichtungen

1. Die Kleinreparaturen umfassen das Beheben von Schäden an den mitvermieteten Anlagen und Einrichtungen in den Mieträumen wie Rollläden, Licht- und Klingelanlagen, Schlössern, Wasserhähnen, Heizkörperventilen, Toilettenspülungen, Wasch- und Abflussbecken, Herde, Backöfen und ähnlichen Einrichtungen. Fallen an den oben aufgeführten Geräten und Anlagen kleinere Reparaturen an, so sind diese vom Vermieter vorzunehmen. Der Mieter hat ihm die entsprechenden Kosten zu erstatten. Der Mieter zahlt dem Vermieter im Einzelfall 75,-- € zzgl. der ges. Mehrwertsteuer, maximal 8 % der Jahresnettomiete im Kalenderjahr, maximal 300,-- € zzgl. Mehrwertsteuer, auch wenn den Mieter kein Verschulden trifft.
2. Sofern der Wohnungsfußboden aus Teppichboden besteht, ist dieser regelmäßig fachmännisch auf Kosten des Mieters zu reinigen. Im Allgemeinen ist dieses in Zeitabständen von drei Jahren erforderlich.
3. Führt ein Mangel des Mietobjektes zu Sach- oder Vermögensschäden, so haftet der Vermieter gegenüber dem Mieter nur bei Verschulden. Ist bei Abschluss des Mietvertrages bereits ein Mangel des Mietobjektes vorhanden und entsteht dem Mieter ein Schaden, haftet der Vermieter hierfür nur, wenn er den Mangel arglistig verschwiegen hat.

§ 17 Beschädigungen der Mietsache, Ungeziefer

1. Der Mieter hat in den Mieträumen für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln.
2. Schäden an den Mieträumen, am Gebäude, an den zum Gebäude oder Grundstück gehörenden Einrichtungen und Anlagen, die über den Rahmen § 14 und 15 hinausgehen, hat der Mieter auf seine Kosten beseitigen zu lassen, wenn und soweit ihn, seine Familienangehörigen, seine Untermieter, sein Hauspersonal, seine Gäste, Kunden, Lieferanten und von ihm beauftragte Handwerker durch Vernachlässigung der Obhutpflicht ein Verschulden trifft.
3. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchem Umfangs die Feuchtigkeitseinwirkung ist, es sei denn, dass der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.
4. Jeden in den Mieträumen entstehenden Schaden, für den der Mieter nach §§ 14, 15 und 16 nicht selbst beseitigungspflichtig ist, hat er dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.
5. Der Mieter haftet dem Vermieter auch für Schäden, die durch übermäßige Abnutzung der Mietsache entstehen.



6. Dem Mieter wird empfohlen, eine Hausrat- und eine Haftpflichtversicherung abzuschließen.
7. Tritt in der Wohnung Ungeziefer auf, so ist dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Die Kosten der Beseitigung, einschließlich der damit verbundenen Reparaturen, wie Neutapezieren, fallen demjenigen der Vertragspartner zur Last, welchen ein Verschulden trifft.

§ 18 Ersatzvornahme - Schadenersatz

1. Bei Verletzung einer der in §§ 14, 15 und 16 festgelegten Instandhaltungs-, Reparatur- oder sonstigen Pflichten des Mieters, kann der Vermieter nach seiner Wahl den Mieter auffordern, den vertragsgerechten Zustand herzustellen oder bei Verzug die notwendigen Arbeiten, Reparaturen und Maßnahmen auf Kosten des Mieters vornehmen lassen oder Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen.
2. Bei Verletzung der Pflichten aus §§ 14 und 15 dieses Vertrages steht dem Vermieter das Wahlrecht erst nach der Abmahnung und Fristsetzung zu.

§ 19 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter

1. Bauliche Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Änderung der Tapetenart (z. B. Textil- oder Glasfasertapete) sowie bei erheblich abweichender Farbgestaltung der Mietsache.
2. Die Erlaubnis kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet und dafür eine Sicherheit nach § 232 BGB leistet.
3. Einrichtungen oder Änderungen der Mietsache, die der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters während der Mietzeit angebracht oder vorgenommen hat, hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters auf eigene Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.
4. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mieträume versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses entfernen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er nach seiner Wahl dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung zu erstatten oder in sonstiger Weise einen angemessenen Ausgleich zu leisten.
5. Macht der Vermieter von seinem Übernahmerecht keinen Gebrauch und entfernt der Mieter die Einrichtung, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf seine Kosten verpflichtet.

§ 20 Bauliche Veränderungen und Verbesserungen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
2. Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes oder zur Einsparung von Heizenergie hat der Mieter zu dulden, es sei denn, dass die Maßnahme insbesondere unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Arbeiten, der baulichen Folgen, vorausgegangener Verwendungen des Mieters oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters



oder anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist; die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses ist nicht zu berücksichtigen, wenn die gemieteten Räume oder sonstigen Teile des Gebäudes lediglich in einen Zustand versetzt werden, wie er allgemein üblich ist.

3. Der Vermieter teilt dem Mieter zwei Monate vor Beginn der Baumaßnahme deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses schriftlich mit.
4. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern; anderenfalls hat er die dadurch entstehenden Kosten zu tragen.
5. Werden Wertverbesserungen vorgenommen, so ist der Vermieter berechtigt, gem. § 3 MHG die Miete um einen Wertverbesserungszuschlag von jährlich 11 % der von ihm aufgewandten Bau- und Einrichtungskosten zu erhöhen.

§ 21 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter kann die Mieträume betreten, um die Notwendigkeit von Arbeiten oder den Zustand der Mietsache festzustellen. Er ist berechtigt, eine weitere Person hinzuzuziehen oder die Besichtigung durch eine dritte Person allein vornehmen zu lassen. Die Besichtigung ist bei drohender Gefahr jederzeit gestattet.
2. Will der Vermieter die Mietsache verkaufen, so darf er oder sein Beauftragter die Mieträume zusammen mit Kaufinteressenten Montag bis Freitag von 17 bis 20 Uhr, Samstag von 10 bis 13 Uhr und Sonntag von 11 bis 12 Uhr betreten.
3. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder sein Beauftragter die Räume mit einem Mietinteressenten zu den gleichen Zeiten, wie in Ziffer. 2 festgelegt, betreten.
4. Das Betreten der Wohnung ist im Falle der Ziffer 1 nach 7tägiger Voranmeldung, im Falle von 2 und 3 nach 2tägiger Voranmeldung möglich.
5. Der Mieter muss dafür Sorge tragen, dass die Mieträume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können. Aus diesem Grunde wird ein Schlüssel beim Vermieter deponiert. Der Vermieter verpflichtet sich gegenüber dem Mieter, nur im Notfall die Mieträume zu betreten.
6. Der Vermieter ist berechtigt, die Mieträume bei Gefahr im Verzuge auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen, wenn der Mieter abwesend ist und die Schlüssel nicht erreichbar sind.

§ 22 Hausordnung

Sofern eine Hausordnung Bestandteil dieses Vertrages ist, kann der Vermieter, soweit erforderlich, die Hausordnung unter Wahrung des Grundsatzes der Gleichbehandlung aller Hausbewohner abändern. Dies gilt insbesondere für zusätzliche Regelungen über die Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen und die Aufrechterhaltung von Ruhe und Ordnung im Hause. Sie sind dem Mieter in geeigneter Weise bekannt gegeben und gelten mit ihrer Bekanntgabe als Bestandteil des Vertrages.

§ 23 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei seinem Auszug vor Beendigung des Mietverhältnisses oder vor Ablauf einer Räumungsfrist hat der Mieter die Mieträume im sauberen (Glasscheiben der Fenster und Balkontüren sind inbegriffen) Zustand gemäß § 15 mit allen, auch den von ihm selbst beschafften Schlüsseln zurückzugeben. Kommt der Mieter



dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter unter Setzung einer Nachfrist die vertraglich vereinbarte Leistung anmahnen.

Nach Ablauf der 2. Nachfrist lehnt der Vermieter die Leistungserbringung des Mieters über den letzten Termin hinaus ab und macht von seinem Recht Gebrauch, die Mängel durch Ersatzvornahme zu beseitigen.

2. Erfolgt der Auszug des Mieters vor Vertragsende oder vor Ablauf einer Räumungsfrist, so haftet der Mieter bis zur Beendigung des Mietverhältnisses oder bis zum Ablauf der Räumungsfrist für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag. Der Vermieter ist berechtigt, in den leer stehenden Räumen Arbeiten durchführen zu lassen, ohne dass dadurch die Mietzinsverpflichtung entfällt. § 536 BGB bleibt unberührt
3. Der Mieter ermächtigt den Vermieter hierdurch, über zurückgelassene Gegenstände des Mieters frei zu verfügen, die dieser trotz zweimaliger schriftlicher Aufforderung oder aber innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Auszug oder Räumung nicht entfernt.
4. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit für den Mietausfall, der durch das Leerstehen der Mieträume oder dadurch entsteht, dass im Falle der Neuvermietung nicht der bisherige Mietzins erzielt werden kann. Die Haftung entfällt, wenn der Vermieter sich um einen neuen Mieter nicht genügend bemüht oder den Abschluss des Mietvertrages mit einem geeigneten Mieter ohne triftigen Grund abgelehnt haben

§ 24 Personenmehrheit als Mieter

1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Die Erklärungen von einem oder an einen Mieter sind für die anderen rechtsverbindlich. Die Mieter gelten insoweit als gegenseitig bevollmächtigt, ausgenommen bei Kündigungen und Mietaufhebungsvereinbarungen.
3. Bei einer Mehrheit von Vermietern ist jeder berechtigt, Erklärungen mit Wirkung für die anderen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Vermieter gelten insoweit als gegenseitig bevollmächtigt.
4. Die Mieter bevollmächtigen sich untereinander in der Weise, dass jeder von ihnen allein berechtigt ist, Willenserklärungen mit Wirkung für alle entgegenzunehmen. Die Vollmacht ist aus wichtigem Grund schriftlich widerruflich. Der Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.
5. Jeder Mieter muss Tatsachen in der Person und in dem Verhalten eines Familienangehörigen oder eines anderen berechtigten Benutzers der Wohnung, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadenersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.



§ 25 Vereinbarungen bei Vorhandensein besonderer Einrichtungen

Wenn besondere Einrichtungen, wie nachfolgend aufgeführt, vorhanden sind, gelten ergänzend folgende Sondervereinbarungen:

I. Sammelheizung

1. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizungsanlage, soweit es die Witterung erfordert, mindestens aber in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 30. April eines jeden Jahres, in Betrieb zu halten. Eine durch eine allgemeine Brennstoffknappheit, behördliche Anordnung, Betriebsstörung jeder Art, die der Vermieter nicht zu vertreten hat oder mangelhafte Leistung der Versorgungs-träger bedingte teilweise oder völlige Stilllegung der Anlage berechtigt den Mieter nicht, Schadensersatzansprüche zu stellen.
2. Der Vermieter ist berechtigt, die Heizkörper mit Wärmemessern zu versehen. Diese Maßnahme stellt eine Wertverbesserung im Sinne § 18 dieses Vertrages dar. Werden Geräte zur Ermittlung des Verbrauchs gemietet oder geleast, so sind die Kosten hierfür vom Mieter zu tragen.
3. Macht ein Mieter von der Heizungsanlage keinen Gebrauch, so befreit dies nicht von der Verpflichtung, zur Beteiligung an den Heizungskosten (Grundkosten).
4. Die Heizungs- und Warmwasserkosten werden entsprechend der Regelung des § 4 Ziffer 2 umgelegt. Sind die Heizkörper mit Wärmemessern versehen, so gilt die Abrechnung des Wärmemessdienstes als vereinbart. Dabei wird höchstens die Hälfte der Heizungskosten, mindestens aber 30 % nach der qm-Wohnfläche der beheizten Räume, der andere Teil nach dem abgelesenen Wärmeverbrauch ermittelt.
5. Heizkosten sind die Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage einschließlich ihrer Abgasanlage; hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffmenge und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes (sie betragen - soweit kein separater Stromzähler installiert ist - zwei drittel der gesamten allgemeinen Stromkosten eines Jahres), die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege und Wartung der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, Kosten der Schornsteinreinigung, der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Verbrauchserfassung einschließlich die Kosten der Berechnung und Aufteilung.

II. Warmwasserversorgung

1. Die Warmwasserversorgung erfolgt ständig.
2. Für eine gleichmäßige Temperatur wird eine Gewähr nicht übernommen, wenn der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters eine Überbelegung der Wohnung herbeigeführt hat. Der Mieter ist zur Bezahlung seines Heizkostenanteils auch dann verpflichtet, wenn er Warmwasser nicht abnimmt.
3. Der Mieter übernimmt die Kosten 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 sowie der damit zusammenhängenden Einstellungen durch den Fachmann.



III. Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluss

1. Der Mieter ist verpflichtet, nur die vorhandene Gemeinschaftsantenne oder den Kabelanschluss zu benutzen, falls er zum Betrieb eines Rundfunk- oder Fernsehempfängers eine Außenantenne benötigt. Der Mieter ist verpflichtet, auch nach Abschluss des Mietvertrages die Installation einer Gemeinschaftsantenne oder eines Kabelanschlusses nach Maßgabe von § 541 b BGB zu dulden. Ersatz für eine vom Mieter selbst installierte Antenne und den Erwerb erforderlicher Zusatzgeräte bei Antennen- oder Providerwechsel kann nicht verlangt werden. Die Einrichtung einer Gemeinschaftsantenne oder eines Kabelanschlusses ist eine Wertverbesserung i. S. von § 18 dieses Mietvertrages.
2. Der Mieter ist verpflichtet, unabhängig davon, ob er die Gemeinschaftsantenne oder den Kabelanschluss benutzt oder nicht, für die gegebene Anschlussmöglichkeit der Gemeinschaftsantenne oder des Kabelanschlusses die anteiligen Betriebskosten gemäß § 4 Ziffer 2.13. zu zahlen.
3. Entfällt die Benutzungsmöglichkeit der Antenne oder des Kabelanschlusses infolge technischer Störungen, Stromausfall, behördlicher oder gesetzlicher Anordnung, so berechtigt das den Mieter nicht, Schadensersatzansprüche zu stellen.

§ 26 Übergabe der Mieträume

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache vor dem Einzug zusammen mit dem Vermieter oder dessen Beauftragten zu besichtigen und den Zustand der Räume in einem Übergabeprotokoll gemeinsam festzustellen. Die Niederschrift wird nach der Unterzeichnung Bestandteil des Vertrages und Bewertungsmaßstab bei der Abnahme der Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses.
2. Sind nach dem Einzug Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten seitens des Vermieters vorgenommen worden, so werden diese Maßnahmen ergänzend protokolliert.
3. Der Vermieter übernimmt keine Garantie für die rechtzeitige Bezugsfertigkeit der Mieträume. Schadensersatzansprüche seitens des Mieters sind ausgeschlossen.
4. Der Mieter hat offensichtliche Mängel innerhalb eines Monats anzuzeigen. Unterlässt er eine solche Meldung, so kann er sich beim Auszug nicht darauf berufen, dass ein Mangel bereits beim Einzug vorhanden war.
5. Beim Auszug sind die Fenster (incl. Rahmen und Flügel) zu putzen.
6. Der Keller muss besenrein hinterlassen werden.

§ 27 Zusatzvereinbarungen für vermietete Eigentumswohnungen

1. Dem Mieter ist bekannt, dass es sich bei der vermieteten Wohnung um eine Eigentumswohnung handelt. Die Bestimmungen der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) sowie die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über die Ordnung im Haus und das Zusammenleben der Hausbewohner sind auch für die Mieter verbindlich. Dies gilt auch für spätere Änderungen der Gemeinschaftsordnung und die nach dem Abschluss des Mietvertrages getroffenen Beschlüsse der Wohnungseigentümer. Der Vermieter wird den Mietern die Änderungsbeschlüsse zu gegebener Zeit mitteilen.



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

§ 28 Winterdienst

Der Winterdienst umfasst nur die Räumung der Zuwege zum Haus und Mülltonnen und die Räumung des öffentlichen Gehweges. Hof-, Park-, Fahr- und Gartenflächen werden nicht geräumt und gestreut. Die Benutzung dieser Flächen erfolgt auf eigene Gefahr. Schadensersatzansprüche seitens des Mieters sind ausgeschlossen.

§ 29 Weitergabe von Daten dieses Vertrages

Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass Daten dieses Vertrages, die Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Miethöhe und Nebenkosten der Wohnung betreffen, an Dritte zum Zweck von Mieterhöhungen übermittelt werden.

§ 30 Sonstige Vereinbarungen

1. Die Kosten für die Zwischenablesung der Messeinrichtungen für Heizungen und Wasser trägt nach Beendigung des Mietverhältnisses der Mieter. Ebenso trägt der Mieter die Kosten für die Datenerfassung des Mieterwechsels für die Aufteilung der Heizkostenabrechnung.
2. Der Teppichboden darf nur von einer Fachfirma nach Beendigung des Mietverhältnisses gereinigt werden. Ein entsprechender Nachweis ist bei der Wohnungsübergabe vorzulegen.
3. Die Fliesen in Küche und Bad dürfen nur im Fugenbereich angebohrt werden.
4. Die Mietkaution wird spätestens bei der Wohnungsübergabe an den Vermieter ausgehändigt.
5. Der Vermieter haftet nicht für die rechtzeitige Freimachung und Bezugsfertigkeit der Wohnung, wenn Verzug durch den Vormieter entsteht.
6. Der Mieter bestätigt mit seiner Unterschrift, dass er die beigefügten Merkblätter zum „Lüftungsverhalten“ gelesen und zur Kenntnis genommen hat. Der Mieter sorgt für eine ausreichende Lüftung der überlassenen Räume.
7. Zu den Pflichten des Mieters gehört es, dass die Flächen der Balkone insbesondere die Abflüsse vom Laub und anderem Schmutz frei gehalten werden. Sollte durch ein Unterlassen ein Schaden entstehen, so haftet der Mieter dafür.
8. Dem Mieter ist bekannt, dass das Vermietungsobjekt Mühlen- / Prinzenstraße im Jahre 1981 erstellt wurde. Es entspricht dem damaligen Stand der Wärme- und Dachdämmung, der Elektroinstallation incl. Verkabelung, den TV-Anschlüssen und der Sanitärbereiche. Der Mieter hat dies mit dem Abschluss des Mietvertrages akzeptiert. Der Mieter hat keinen Anspruch auf die Modernisierung der oben angegebenen Gewerke und hat die zur Verfügung gestellten Gegebenheiten der Gewerke zu akzeptieren.

§ 31 Anlagen zum Mietvertrag

1. Hausordnung
2. Merkblatt gegen Feuchtigkeit im Wohnraum.
3. Das Übergabeprotokoll gem. § 26.



§ 32 Wirksamkeit der Bestimmungen

1. Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Vertragsbestimmungen wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
2. Wenn und insoweit eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstößt, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung. Bei Außerkrafttreten der gesetzlichen Regelung wird die vertragliche Bestimmung voll wirksam.
3. Kann sich ein Vertragsteil aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften auf eine Vertragsbestimmung nicht berufen, so gilt dies auf für den anderen Teil.

Göttingen, den ____.

.....
(Unterschrift Mieter)

.....
(Unterschrift Vermieter)

.....
(Unterschrift Mieter)