



# Mietvertrag für Einfamilienhäuser

Dieses Formular enthält einen Durchschreibesatz für Vermieter und Mieter. Füllen Sie bitte die Seiten 1 bis 3 und 10 aus, trennen diese und fügen Sie die Seiten mit feststehendem Text entsprechend der fortlaufenden Nummerierung hinzu. Der Vertrag ist von beiden Parteien **vor dem Unterschreiben** zu prüfen. Nichtzutreffendes durchstreichen! **Fett gedruckte Punkte** am Rande weisen auf auszufüllende Lücken und besonders zu vereinbarenden Regelungen hin. Zutreffende **Klauseln** sind im dazugehörigen Kästchen anzukreuzen. Zunächst unterschreibt der Mieter, nachdem er die Mieträume **besichtigt** hat, danach der Vermieter.

- Zwischen Max Mustermann  
(Beruf, Vor- und Zuname, Geburtsname, -datum, ggf. gesetzlicher Vertreter)
- in Musterweg 12, 12345 Musterort  
**Vermieter**
- 0815  
(Steuer-Nr./Identifikations-Nr. des Vermieters)
- und Tim Tester  
(Beruf, Vor- und Zuname, Geburtsname, -datum) **Mieter**
- zur Zeit wohnhaft in Testweg 23, 12345 Testort
- und \_\_\_\_\_  
(Beruf, Vor- und Zuname, Geburtsname, -datum) **Mieter**
- zur Zeit wohnhaft in \_\_\_\_\_
- und \_\_\_\_\_  
(Beruf, Vor- und Zuname, Geburtsname, -datum) **Mieter**
- zur Zeit wohnhaft in \_\_\_\_\_

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## § 1 Mietsache

- 1. Vermietet wird das Einfamilienhaus (Adresse angeben)  
Objektweg 45, 12345 Objektort
- bestehend aus   3   Zimmer,   1   Küche,   1   Diele,   1   Bad,   1   WC,   1   Balkon,  
  0   Loggia,   0   Terrasse,   1   Keller,   0   Schuppen,   0   Boden,   0   Waschküche,  
  0   Garage,   0   Carport,   1   Stellplatz sowie Garten ca.   0   m<sup>2</sup>.
- 2. **Mitvermietet** werden folgende Einrichtungsgegenstände (z. B. Küchengeräte, Einbauschränke)  
Einbauküche
- 3. Die gemieteten Räume sind im Jahr 2015 **fertiggestellt** worden. Maßgeblich für den vertragsgemäßen Gebrauch ist der Baustandard, der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes/der letzten Sanierung   ----   galt. Dies gilt nicht, wenn andernfalls die Gesundheit des Mieters gefährdet würde oder die Räume nicht mehr zum Wohnen genutzt werden könnten.
- 4. Dem Mieter werden folgende **Schlüssel** ausgehändigt:   2   Hausschlüssel,   2   Wohnungsschlüssel,   3   Zimmerschlüssel,   2   Balkontürschlüssel,   2   Kellerschlüssel,   0   Bodenschlüssel,   2   Briefkastenschlüssel,  
keine sonstigen Schlüssel
- 5. Der Mieter versichert seiner gesetzlichen **Meldepflicht** zu genügen.







Haben die Parteien anstelle einer Vorauszahlung für einzelne Betriebskostenarten eine **Pauschale** vereinbart (§ 3 Ziff. 4), so ist der Vermieter berechtigt, Veränderungen von Betriebskosten gemäß § 560 BGB umzulegen.

## § 5 Benutzung des Mietgegenstandes, Nutzungsänderung, Untervermietung, Wohnungstausch

1. Der Mieter darf den Mietgegenstand nur zu den in § 1 bestimmten Zwecken nutzen. Beabsichtigt der Mieter einzelne Räume oder die Wohnung insgesamt einer anderen Nutzung als zum Wohnen zuzuführen, so hat er dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Der Vermieter erklärt in angemessener Frist, ob er seine Zustimmung zur Nutzungsänderung erteilt. Für diesen Fall verpflichten sich die Parteien zum Abschluss eines Mietvertrages welcher der geänderten Nutzung entspricht.
2. Der Mieter ist ohne ausdrückliche 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 Wohnraums haben.
3. Für die Aufnahme von Dritten durch den Mieter ist von diesem ein angemessener Mietzuschlag zu zahlen. Die Zahlung ersetzt nicht die Genehmigung zur Raumüberlassung.
4. 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 der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt. (Der Untermietvertrag ist beim Landesverband Haus & Grund Niedersachsen e.V. erhältlich.)**
5. 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.
6. Jeder meldepflichtige Zu- und Auszug einer Person - gleich ob es sich hierbei um Familienangehörige oder Untermieter handelt - ist unter Vorlage der Meldebescheinigung dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
7. Wenn Geschäftsräume zum Mietvertrag gehören, ist der Mieter ohne Genehmigung des Vermieters nicht berechtigt den Geschäftsbetrieb ganz oder teilweise einzustellen oder den Geschäftszweig zu wechseln.

## § 6 Tierhaltung

Die Haltung von Kleintieren wie Wellensittichen, Kanarienvögeln, Zierfischen, Hamstern, Schildkröten und dergleichen ist ohne vorherige Zustimmung des Vermieters statthaft. Alle anderen Tiere, insbesondere **Hunde und Katzen**, dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters nach Abwägung seiner sachlichen Interessen und denen des Mieters gehalten werden. Die einmal erteilte Zustimmung kann bei Eintritt von Unzuträglichkeiten widerrufen werden, sie erlischt beim Tode oder Weggabe des Tieres.

## § 7 Anlage von Außenantennen

1. Die Anlage von Außenantennen, insbesondere fest montierte Parabolantennen außerhalb der gemieteten Räume, bedarf der Zustimmung des Vermieters nach Abwägung des Informationsinteresses des Mieters mit den Interessen des Eigentümers. (Der Antennenvertrag kann beim Landesverband Haus & Grund Niedersachsen erworben werden.) Eigenmächtig fest montiert angebrachte Außenantennen hat der Mieter auf seine Kosten auf Verlangen des Vermieters zu entfernen, es sei denn, dass nachträglich der Abschluss eines Antennenvertrages zustande kommt.
2. Die Absicht eine mobile Parabolantenne aufzustellen, hat der Mieter dem Vermieter vorher anzuzeigen. Der Vermieter kann hierfür seine Zustimmung versagen, wenn mit der Montage der mobilen Parabolantenne eine Substanzverletzung des Gebäudes oder eine ästhetische Beeinträchtigung einhergeht.
3. Bei Vorhandensein einer Gemeinschaftsantenne gilt § 16 VI.

## § 8 Schönheitsreparaturen

### 1. Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebener Wohnung

Soweit die Wohnung unrenoviert übergeben worden ist, ist der Vermieter nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen oder auf seine Kosten durchführen zu lassen. Davon unberührt bleiben Schönheitsreparaturen, soweit sie aufgrund eines nach Mietbeginn eintretenden Ereignisses, das nicht im Verantwortungsbereich des Mieters liegt, erforderlich werden. Ebenso unberührt bleibt ein eingetretener Mangel, dessen Behandlung und Abwicklung nach dem Gesetz erfolgt.

### 2. Schönheitsreparaturen bei renoviert oder nicht renovierungsbedürftig übergebener Wohnung

#### a) Übernahme der Schönheitsreparaturen

Soweit die Mieträume renoviert oder nicht renovierungsbedürftig übergeben worden sind, verpflichtet sich der Mieter, Schönheitsreparaturen nach Maßgabe von Ziffer 2b) bis 2e) durchzuführen.

#### b) Umfang der Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen (§ 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV) umfassen das Anstreichen und Tapezieren der Wände und Decken, den Innenanstrich der Fenster und den Innenanstrich der Außentüren, das Streichen der Innentüren, Fußböden, Heizkörper und Heizrohre. Anstelle des Streichens von Fußböden ist der Mieter verpflichtet, Teppichböden zu reinigen, wenn dieser vom Vermieter gestellt wird. Diese Pflichten des Mieters gelten nicht bei Reparatur- oder Instandsetzungsarbeiten, die vom Vermieter veranlasst sind, bei Unglücksfällen oder bei Naturereignissen (zum Beispiel Wasserrohrbruch, Brand, Überschwemmung).

c) Schönheitsreparaturen ab Übergabe der Wohnung

Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht, dem Zweck und der Art der Mieträume entsprechend auszuführen, wenn sie durch ihren Gebrauch renovierungsbedürftig geworden sind. Das ist im Allgemeinen nach folgenden Zeitabständen der Fall: in Küche, Bädern und Duschen alle 5 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 8 Jahre, in allen anderen Nebenräumen alle 10 Jahre. Die Erneuerung des Innenanstrichs von Fenstern und des Innenanstrichs der Außentüren, sowie der Anstrich von Innentüren, Heizkörpern, Versorgungsleitungen und an Einbaumöbeln ist im Allgemeinen nach 10 Jahren erforderlich, wenn der vorhandene Anstrich durch den Gebrauch renovierungsbedürftig geworden ist.

d) Beginn und Lauf der Fristen

Die Fristen gemäß Ziffer 2 a) beginnen ab Übergabe der Mietsache zu laufen. Sie beginnen für die einzelnen Räume nach fachgerechter Erledigung der Arbeiten jeweils wieder neu.

e) Ende des Mietverhältnisses

Zum Ende des Mietverhältnisses sind die Mieträume in dem Zustand zurückzugeben, der bestehen würde, wenn der Mieter die ihm nach Ziffer 2 a) bis d) obliegenden Schönheitsreparaturen durchgeführt hätte. Atypische und farbkraftige Anstriche, die der Mieter während der Vertragsdauer vorgenommen hat, sind durch einen hell neutralen Anstrich deckend zu beseitigen. Dies gilt insbesondere, wenn die Wohnung renoviert in einem hell neutralen Dekorationszustand übergeben wurde. Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder in hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.

## § 9 Instandhaltung von Anlagen und Einrichtungen

Der Mieter trägt die Kosten für kleine Instandhaltungen in der Wohnung. Sie umfassen das Beheben kleiner Schäden an Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, auf die der Mieter **häufiger Zugriff** hat. Dies betrifft insbesondere elektrische Schalter, Steckdosen, Antennenausschlussdosen, Klingeln, Gasabsperrhähne, Gasanschlüsse, Wasserhähne, Ventile, Mischbatterien, Einhebelmischer, Brauseköpfe, Badeöfen und andere Warmwasserbereiter, Druckspüler, Spülkästen, offen verlegte Spülrohre, Wasch-, Spül- und Toilettenbecken, Brausetassen und Badewannen, Kachelfugen, Siphons, Riegel und Sicherungsstangen an Fensterläden, Rollladengurte und Gurtwickler, Rollladensicherungen gegen Einbruch, elektrische Rollladenöffner und Rollladenschließer, Markisen einschließlich Öffnungsschutz. Der Mieter erstattet dem Vermieter die Kosten für Kleinreparaturen bis zu **100 EUR** zzgl. Mwst. im Einzelfall. Sie dürfen **300 EUR** zzgl. Mwst. je Kalenderjahr, maximal 7% der Jahresnettomiete, nicht übersteigen. Bei Wohnungen mit gesetzlich geltender Kostenmiete ist § 28 Abs. 3 II. BV maßgebend.

## § 10 Haftung

1. Für anfängliche Mängel der Mietsache haftet der Vermieter nur bei Verschulden. Seine gesetzliche Haftung nach **§ 536 a BGB** unabhängig von einem Verschulden wird ausgeschlossen. Dies gilt auch dann, wenn durch diese Mängel die Nutzung der Mietsache wegen Gesundheitsgefährdung teilweise oder völlig ausgeschlossen wird.
2. Kennt der Mieter den Mangel bei Vertragsabschluss oder ist dem Mieter der Mangel in Folge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, so haftet der Vermieter bei einem entstehenden Schaden nur dann, wenn er den Mangel arglistig verschwiegen hat.
3. Führt ein Mangel der Mietsache zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit, des Eigentums oder des Vermögens des Mieters, so haftet der Vermieter nur dann, wenn ihn ein Verschulden trifft.

## § 11 Veränderungen an und in dem Mietgegenstand durch den Mieter

1. Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen oder dergleichen dürfen nur mit Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. 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 Sicherheit nach § 232 BGB leistet.
2. Der Mieter kann vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine alters- oder behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an einer alters- oder behindertengerechten Nutzung der Mietsache überwiegt. Dabei sind auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen. Der Vermieter kann seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen (§ 554 a BGB).
3. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mieträume versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, 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.
4. Macht der Vermieter von seinem Übernahmerecht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die Einrichtung weg, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf seine Kosten verpflichtet.

## § 12 Bauliche Veränderungen 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. Dies gilt auch für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zweckmäßig sind.
2. Maßnahmen zur baulichen Veränderung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes (§ 555 b BGB) hat der Mieter

zu dulden, es sei denn, dass die Maßnahme insbesondere unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Arbeiten, der baulichen Folgen oder der vorangegangenen Aufwendungen des Mieters für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters oder anderer Mieter in dem Gebäude sowie unter Berücksichtigung der Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Umstände, die eine Härte bedeuten, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach dem Gesetz (§ 555 d BGB) mitgeteilt werden.

3. Der Vermieter teilt dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art, voraussichtlichen Umfang, Beginn und Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung der Miete und die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten in Textform mit (§ 555 c BGB; vgl. zur Mieterhöhung § 4 Ziff. 3 „Wertverbesserungen“).
4. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern; andernfalls hat er die dadurch entstehenden Kosten zu tragen.

### § 13 Betreten der Mieträume

1. Dem Vermieter und/oder seinem Beauftragten steht die Besichtigung des Mietgegenstandes nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit frei, wenn der Vermieter einen anlassbezogenen Grund darlegt.
2. In Fällen dringender Gefahr ist das Betreten zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gestatten.
3. Der Vermieter und/oder sein Beauftragter können die Wohnung zur Prüfung ihres Zustandes von 9 bis 20 Uhr, nicht aber zwischen 13 bis 15 Uhr betreten, um sie Mietinteressenten nach einer Kündigung oder Kaufinteressenten bei beabsichtigten Verkauf zu zeigen, und zwar zwei mal pro Woche nach vorheriger zeitlicher Terminabsprache.
4. Bleiben **bei längerer Abwesenheit** des Mieters die Räume unbeaufsichtigt, so hat er dem Vermieter eine Person seines Vertrauens als Verwahrer der Schlüssel zur Mietsache vorab zu benennen und diese dort für die Zeit seiner Abwesenheit aufzubewahren. Der Verwahrungsort muss sich in zumutbarer Nähe zur Mietsache befinden. Anderenfalls ist der Vermieter berechtigt die Räume in dringenden Fällen auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen.
5. Zum ordnungsgemäßen Ablesen und Austauschen von Verbrauchserfassungsgeräten ist der Mieter verpflichtet, den Zutritt zur Wohnung zu gewähren.

### § 14 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Die **Kündigung** des Mietverhältnisses ist nur **schriftlich** möglich.
2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei seinem Auszug vor Beendigung des Mietverhältnisses oder vor Ablauf einer Räumungsfrist hat der Mieter die Mieträume in sauberem Zustand mit allen, auch den von ihm selbst beschafften Schlüsseln zurückzugeben.
3. 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.
4. Für Beschädigungen oder Verlust von Sachen, die der Mieter beim Auszug zurückgelassen hat, haftet der Vermieter nur im Falle von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Holt der Mieter zurückgelassene Sachen nach Aufforderung des Vermieters nicht innerhalb eines Monats seit Mietende ab, so darf der Vermieter unbeschadet seiner Rechte aus § 546 a BGB diese Sachen selbst auf Kosten des Mieters entsorgen. Dem Vermieter steht das Recht zu, diese zurückgelassenen Sachen nach den Vorschriften des Vermieterpfandrechts zu verwerten.
5. **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 hat.

### § 15 Personenmehrheit als Mieter

1. **Mehrere Personen** als Mieter **haften** für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag **als Gesamtschuldner**.
2. Die Mieter bevollmächtigen sich untereinander in der Weise, dass jeder von ihnen allein berechtigt ist Willenserklärungen mit Wirkung für alle entgegenzunehmen. Dies gilt insbesondere für Kündigungen und Mieterhöhungen. Die Vollmacht ist aus wichtigem Grund schriftlich widerruflich. Der Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.
3. 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 Schadensersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

### § 16 Vereinbarungen bei Vorhandensein besonderer Einrichtungen

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

#### I. Heizung

1. Die Heizungsanlage wird vom Mieter eigenverantwortlich und auf eigene Kosten betrieben. Sie ist in dem erforderlichen Umfang, in der Regel von Anfang Oktober bis Ende April sowie darüber hinaus bei Frostgefahr, in Betrieb zu nehmen. Der Mieter trägt die Heizkosten nach Maßgabe von Ziff. 2.
2. Heizkosten sind:  
die Kosten  
a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage; hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung

der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die Kosten der Schornsteinreinigung, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsanalyse. Die Verbrauchsanalyse sollte insbesondere die Entwicklung der Kosten für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung der vergangenen drei Jahre wiedergeben;

Der Mieter trägt die Kosten der **Zwischenablesung und der Nutzerwechselgebühr** der Heizungsanlage, wenn das Mietverhältnis innerhalb des Abrechnungszeitraumes aufgrund einer Kündigung des Mieters endet oder der Mieter Anlass zu einer Kündigung durch den Vermieter gegeben hat.

- b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage;  
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums;
- c) die Versorgung mit Fernwärme;  
hierzu gehören die Kosten der Wärmelieferung von einer nicht zur Wirtschaftseinheit gehörenden Anlage (Grund- und Arbeitskreis) und die Kosten des Betriebs der dazugehörigen Hausanlagen, namentlich des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums sowie die Kosten der Verwendung einer meßtechnischen Ausstattung zur Verbrauchserfassung.
- d) die Versorgung durch eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme;  
hierzu gehören die vom Versorgungsunternehmen berechneten Kosten einschließlich der darin enthaltenen Investitions- und Verwaltungskosten und auch der Unternehmergewinn der Lieferanten.

## II. Etagenheizung

Die Etagenheizung wird vom Mieter eigenverantwortlich betrieben. Er trägt die Betriebskosten nach § 16 I. 2. mit Ausnahme der Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung.

## III. Gewerbliche Lieferung von Heizwärme/Contracting

Der Vermieter ist berechtigt, die Wärmelieferung (Heizwärme und /oder Warmwasser) von der Eigenversorgung auf die Versorgung durch einen gewerblichen Anbieter nach § 556 c BGB in Verbindung mit der Wärmelieferungsverordnung umzustellen (Contracting), wenn der Mieter die Kosten für Heizung und/oder Warmwasser bislang als Betriebskosten zu tragen hatte. Die Ankündigung muss dem Mieter 3 Monate vor der Umstellung in Textform zugehen und Angaben enthalten, die der Wärmelieferverordnung entsprechen.

## IV. Warmwasserversorgung – Kostenübernahme für Gerätewartung

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 und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann.
4. Im übrigen gilt Abschnitt I dieses Paragraphen entsprechend.

## V. Gartenpflege

1. Der Mieter ist verpflichtet den Garten gärtnerisch zu unterhalten. Ohne schriftliche Erlaubnis des Vermieters ist der Mieter nicht berechtigt von der bisherigen Nutzungs- und Anlagenart abzuweichen.
2. Die zur Gartenpflege erforderlichen Geräte sowie Dünger und andere Pflegemittel hat der Mieter auf seine Kosten zu besorgen. Stellt der Vermieter diese Geräte zur Verfügung, ist der Mieter zur Instandhaltung und -setzung im Rahmen von § 9 verpflichtet.

## VI. Antenne/Kabelanschluss/Parabolantenne

1. Der Mieter ist verpflichtet auch nach Abschluss des Mietvertrages die Installation einer Antennenanlage oder eines Kabelanschlusses nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu dulden. Die Errichtung einer Antennenanlage, eines Kabelanschlusses oder einer Parabolantenne stellt nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Wertverbesserung dar. Ersatz für eine vom Mieter installierte eigene Antennenanlage kann nicht verlangt werden.
2. Der Mieter ist verpflichtet, unabhängig davon, ob er die Antennenanlage oder den Kabelanschluss benutzt oder nicht, für die gegebene Anschlussmöglichkeit an die Antennenanlage oder den Kabelanschluss die Betriebskosten gemäß § 3 zu zahlen.
3. Entfällt die Benutzungsmöglichkeit der Antennenanlage oder des Kabelanschlusses infolge technischer Störungen, Stromausfall, behördlicher oder gesetzlicher Anordnung, so berechtigt das den Mieter nicht Schadensersatzansprüche zu stellen.

## VII. Müllentsorgung

Der Mieter ist verpflichtet, die vom Vermieter zur Verfügung gestellten Müllgefäße zur Entsorgung des anfallenden Hausmülls (nicht Sondermüll) zu verwenden. Bei der Müllentsorgung sind die jeweiligen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zur Müllsortierung und Mülltrennung zu beachten. Außerhalb der Müllgefäße darf kein Müll abgestellt oder gelagert werden. Müssen die Müllgefäße zur Entleerung durch Müllentsorgungsunternehmen an Müllsammelplätzen, die nicht auf dem oder am Grundstück der gemieteten Wohnung liegen, bereitgestellt werden, so ist der Mieter verpflichtet, die von ihm genutzten Müllgefäße für den Vermieter kostenfrei **zu dem Müllsammelplatz zu transportieren**. Dies gilt nur, soweit der Müllsammelplatz nicht mehr als **bis zu 100 m** von der Mietsache entfernt liegt. Einzelheiten sind in § 23 geregelt. In jedem Fall ist der Vermieter berechtigt Regelungen zur Verpflichtung des Mieters nach billigem Ermessen zu treffen.

## VIII. Hauseigene Kläranlage

Erfolgt die Entwässerung über eine grundstückseigene Kläranlage, so hat der Mieter diese im Rahmen der jeweils geltenden ortsrechtlichen Bestimmungen zu betreiben. Die Betriebskosten einer derartigen, nichtöffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe trägt der Mieter.

## IX. Nutzung befestigter Grundstücksflächen

Der Mieter ist berechtigt die befestigten Grundstücksflächen insbesondere die Verkehrsflächen bestimmungsgemäß zu nutzen. Er ist verpflichtet diese Grundstücksflächen ebenso wie Balkone, Loggien, Dachgärten, gedeckte und nicht gedeckte Freisitze sowie Dachrinnen von Schnee, Eis und Unrat freizuhalten. Die Mittel und Geräte zur Schnee- und Eisbeseitigung und zur Reinhaltung hält der Mieter auf seine Kosten vor.

## § 17 Obliegenheiten und Obhutspflichten des Mieters

### 1. Sicherheitsmaßnahmen/Vorbeugender Brand- und Explosionsschutz

1. Keller sind im Lüftungszustand so abzusichern, dass ein Einstieg durch Fremde nach Möglichkeit verhindert wird. 2. Gefüllte, geleerte sowie teilweise geleerte Flüssigkeits-Gasbehälter (Propan- oder Butangas) dürfen nicht in den Räumen gelagert werden.

### 2. Kraftfahrzeuge

1. Kraftfahrzeuge der Mieter und Besucher dürfen auf dem Mietgrundstück nur nach Vereinbarung mit dem Vermieter abgestellt werden. 2. Abgemeldete Kraftfahrzeuge werden auf dem Mietgrundstück nicht gestattet; etwaige vom Mieter verursachte Öl- und Emulsionsrückstände auf dem Mietgrundstück sind fachgerecht zu beseitigen; öffentliche Vorschriften sind zu beachten. 3. Aus Gründen des Umweltschutzes ist das Waschen von Kraftfahrzeugen aller Art auf dem Mietgrundstück nicht erlaubt.

### 3. Reinigungs- und Lüftungspflichten in der Wohnung

1. Der Mieter hat für eine ausreichende Belüftung der Wohn- und Nebenräume Sorge zu tragen, insbesondere zur Vermeidung von Kondensatniederschlägen, Schimmelpilz- und Stockfleckenbildung eine ausreichende Querbelüftung durchzuführen. 2. Ablauf-Kondensatöffnungen in dem Fenster-Außenfalz sind regelmäßig zu säubern. 3. Die regelmäßige Pflege der Türschließungen ist durchzuführen, hierzu gehört das Ölen und Fetten der beweglichen Teile der Türschließungen.

### 4. Balkon/Terrasse

1. Die Reinigung des Balkons/der Terrasse sowie die Entsorgung von abgeschnittenen Gewächsen und Unrat auf dem Balkon/der Terrasse obliegt dem Mieter. 2. Grillen mit Holzkohle und Fackelabbrennen sind nicht erlaubt. 3. Das Abstellen von ätzenden und rostenden Gegenständen ist zu vermeiden. 4. Das Ausstauben von Tüchern darf nur dann erfolgen, wenn eine Beeinträchtigung der Bewohner oder Dritter unterbleibt.

### 5. Frostschutz/Zapfhähne

1. Bei Frostgefahr sind Wasserleitungen oder sonstige frostgefährdete Anlagen in der Wohnung und den zur Wohnung gehörenden Nebenräumen vor dem Einfrieren zu schützen. 2. Zapfhähne sind bei längerer Abwesenheit und insbesondere bei vorübergehender Wassersperre zu schließen.

### 6. Fußböden/Parkett/Türen/Fenster

1. Bei der Pflege von Holzfußböden und Parkettbelägen ist darauf zu achten, dass keine beizenden und scheuernden Mittel verwendet werden um die Atmungsaktivität der Hölzer zu erhalten. 2. Naturfurnierte Fenster und Holztüren/Holzfenster dürfen nicht lackiert werden. 3. Nicht gestattet wird das Aufbringen von Abziehbildern oder Klebefolien auf Holztüren.

### 7. Wohnungswechsel

1. Restumzugsmüll ist so zu entsorgen, dass die vorhandenen Müllgefäße nicht überfüllt werden; Sperrmüll ist entsprechend zu entsorgen. 2. Bei Rückgabe der Mietsache sind in Abstimmung mit dem Vermieter oder seinem Beauftragten Zählerstände und andere Meßwerte festzuhalten. 3. Weiterhin sind bei Rückgabe der Mietsache alle Wasserentnahme-Ventile, Rohrabflussöffnungen dicht zu verschließen sowie alle Elektro-Steckdosen, Schalter usw. mit vorschriftsmäßigen Abdeckungen zu versehen und sämtliche Elektro-Kabelanschlüsse vorschriftsmäßig mit Isolieranschlussklemmen (Lüsterklemmen) zu sichern. 4. Im Zusammenhang mit der Rückgabe der Wohnungsschlüssel ist die Elektroanlage stromfrei zu schalten.

### 8. Außenanlagen (vgl. § 23)

Einrichtungen außerhalb des Hauses, z. B. Sandkästen, Spielplätze, Eingänge, Ausfahrten, Vorplätze, Terrassen und Balkone usw. sind zu säubern und von Unrat zu entsorgen.

## § 18 Allgemeine Hausordnung

Das Mietverhältnis ist ein freiwilliger Vertrag, der auf gegenseitigem Vertrauen aufgebaut ist. Vermieter und Mieter sind Partner und als solche verpflichtet miteinander unter Beachtung der Grundsätze von Treu und Glauben zu leben. Das setzt voraus, dass von allen Hausbewohnern weitestgehend Rücksicht geübt und die Mietsache sachgemäß behandelt wird.

### 1. Ruhezeiten

Ruhe auf Zimmerlautstärke ist zu halten von 13 bis 15 Uhr und von 22 bis 6 Uhr. Dabei ist darauf zu achten, dass zu diesen Zeiten Türen leise geschlossen werden und bei An- und Abfahrten vom Parkplatz unnötiger Lärm vermieden wird. Besucher und Gäste sind während der Ruhezeiten leise zu verabschieden.

### 2. Fernsehen und Musizieren

Fernseh-, Radio- und sonstige unterhaltungselektronischen Geräte sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen, dies gilt insbesondere für die Benutzung dieser Geräte auf Balkonen, Terrassen, im Garten oder bei geöffneten Fenstern. Musizieren ist während der Ruhezeiten nicht gestattet.

### 3. Handwerkliche Tätigkeiten

Handwerkliche Tätigkeiten durch die Bewohner im selbstgenutzten Wohnraum, im Treppenhaus, im Keller, in Gemeinschaftsräumen oder im Garten dürfen nicht während der Ruhezeiten durchgeführt werden. Beauftragte Handwerker dürfen zwischen 7 und 19 Uhr tätig sein.

### 4. Haustür geschlossen halten

Die Haustür ist ständig geschlossen – nicht verschlossen – zu halten. Wegen des notwendigen Fluchtweges darf die Haustür – auch während der Nachtruhe – nicht abgeschlossen werden.

**5. Sperrmüll**

Sperrmüll darf nicht in der Außenanlage gelagert werden.

**6. Feuergefahr, Geruch**

Spreng- und Explosionsstoffe sowie feuergefährliche oder leicht entzündbare oder geruchsverursachende Stoffe dürfen im Haus nicht gelagert werden.

**7. Teppiche, Matratzen, Polster**

Teppiche, Matratzen, Polster dürfen nicht während der Ruhezeiten ausgeklopft werden.

**8. Waschen in der Wohnung**

Beim Waschen im Haus ist darauf zu achten, dass ausreichend geheizt und gelüftet wird.

**9. Müll**

Müll darf frühestens am Abend vor dem Abholtermin am Gehwegrand bereitgestellt werden.

**10. Toiletten, Abflussbecken**

Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln, Einlagen, Katzenstreu dürfen nicht in der Toilette oder im Abflussbecken entsorgt werden.

**11. Fütterung**

Tauben, Krähen, streunende Katzen dürfen auf der Terrasse oder dem Balkon oder der Wohnanlage nicht gefüttert werden.

**12. Tiere**

Exotische oder gefährliche Tiere wie z. B. Raubkatzen, Reptilien, Schlangen, Skorpione, Vogelspinnen oder Kampfhunde werden nicht gestattet. Soweit anderweitig Tierhaltung oder Kleintierhaltung gegeben ist, ist darauf zu achten, dass eine wesentliche Besitzbeeinträchtigung für Andere unterbleibt.

**13. Urlaub, Leerstand**

Ist das Haus urlaubsbedingt länger als eine Woche nicht genutzt oder wegen Leerstandes nicht bewohnt, ist es sinnvoll bei einer Vertrauensperson einen Schlüssel zu hinterlassen.

**14. Parkplätze, Stellplätze**

Beim Befahren der Park- bzw. Stellplätze ist Schrittgeschwindigkeit einzuhalten. Schrottfahrzeuge abzustellen ist untersagt. Entstehen Ölverschmutzungen, so sind diese vom Fahrzeughalter zu beseitigen. Sperrmüll oder sonstige Gegenstände dürfen auf den Park- und Stellplätzen nicht gelagert werden, es sei denn es handelt sich um vorübergehende Lagerung bei Ein- und Auszug.

**15. Überfüllte Briefkästen/Werbungen**

Briefkästen sollten regelmäßig entleert werden um zu verhindern, dass Post vor dem Eingang oder im Hausflur herunterfällt. Werbeschriften ohne Adressatbenennung im Eingangsbereich, Hausflur oder Treppenhaus sollten dort nicht länger als zwei Tage lagern und dann weggenommen werden.

**§ 19 Energieausweis**

Der Energieausweis des Hauses wird dem Mieter vom Vermieter nur in Wahrnehmung seiner öffentlich-rechtlichen Pflicht hierzu übergeben. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Energieausweis nicht Bestandteil des Mietvertrags ist und die darin enthaltenen Angaben keine Zusicherungen bestimmter Eigenschaften der Mietsache darstellen. Der Mieter kann aus den Angaben im Energieausweis keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen individuellen Verbrauch ziehen. Die Übergabe des Energieausweises erfolgt rein zu seiner Kenntnis und Information. Ansprüche oder sonstige Rechte kann der Mieter daraus nicht herleiten.

**§ 20 Gesetzliches Widerrufsrecht (Belehrung vgl. Anlage)**

**Hat der Mieter die Wohnung vor Abschluss dieses Vertrages nicht besichtigt und wird dieser Vertrag bei gleichzeitiger Anwesenheit der Vertragsparteien außerhalb von Geschäftsräumen unterzeichnet** oder kommt der Mietvertrag als Fernabsatzvertrag zustande (§ 312 BGB), so steht dem Mieter ein gesetzliches Widerrufsrecht nach §§ 312 Abs. 4, 355 BGB zu, wenn der Vermieter **Unternehmer** (§ 14 BGB) ist. Der Mieter kann sein Widerrufsrecht binnen 14 Tagen seit Vertragsabschluss ausüben, nachdem der Vermieter über folgende Punkte informiert hat:

- die wesentlichen Eigenschaften der Wohnung,
- die Identität, Anschrift und Telefonnummer des Vermieters,
- die Höhe der monatlichen Miete,
- die Zahlungsmodalitäten und den Vertragsbeginn,
- das Bestehen der gesetzlichen Mängelhaftungsrechte (Mietminderung, Schadensersatz und Aufwendungsersatz),
- die Kündigungsmöglichkeiten bei unbefristeten Verträgen und die Vertragsdauer bei befristeten Verträgen,
- die Bedingungen der Kautions,
- die Bedingungen, die Fristen und das Verfahren des Widerrufs,
- den Bezug der gesetzlichen Musterwiderrufsformulierung aus dem Bundesgesetzblatt (BGB I. 2013 Teil I Nr. 58, S. 3665),
- den vom Mieter zu leistenden Wertersatz in Form von Nutzungsentgelt oder Aufwendungsersatz, wenn der Mieter das Widerrufsrecht ausübt, nachdem er vom Vermieter ausdrücklich den Beginn des Mietverhältnisses vor Ablauf der Widerrufsfrist verlangt hat.

Der Vermieter verweist zur Erfüllung dieser Informationspflichten auf den Inhalt des vorliegenden Mietvertrags, den als Anlage angehefteten Text der gesetzlich vorgeschriebenen Widerrufsbelehrung sowie auf die genannte Bezugsmöglichkeit des gesetzlichen Musters einer Widerrufserklärung. Die Verwendung dieses Musters ist nicht zwingend; es genügt jede eindeutige formlose Erklärung.

**§ 21 Streitschlichtung**

**Ist der Vermieter Unternehmer und beschäftigt er am 31.12. des vergangenen Jahres mehr als 10 Personen, so verweist er auf die bestehende Verbraucherschlichtungsstelle in 77694 Kehl, Straßburger Str. 8, die für Streitigkeiten aus diesem Mietvertrag zuständig ist. Bereits jetzt erklärt der Vermieter, dass er an einem solchen für ihn freiwilligen Streitschlichtungsverfahren nicht teilnimmt (§ 36 VSBG).**







# Widerrufsbelehrung zum Mietvertrag vom 23.07.2018

## Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um das Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie mich/uns

- Max Mustermann
- Musterweg 12, 12345 Musterort
- Tel: 010 1234567 8
- Fax: 010 1234567 9
- E-Mail: max@mustermann.de  
(Name und Adresse, Telefon, Telefax, E-Mail des Vermieters)

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufs vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart. In keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

## Gesonderte Belehrung über die Folgen des Widerrufs bei Beginn der Vermietung vor Ablauf der Widerrufsfrist (§ 357 Abs. 8 BGB)

Haben Sie verlangt, dass die Vermietung (Dienstleistungen) während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu diesem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtbetrag der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Mit der nachstehenden Unterschrift bestätigen Sie, über Ihr Widerrufsrecht und insbesondere über Ihre Zahlungspflicht in dem vorgenannten Fall belehrt worden zu sein.

\_\_\_\_\_  
(Ort, Datum)

\_\_\_\_\_  
(als Mieter)

\_\_\_\_\_  
(als Mieter)

\_\_\_\_\_  
(als Vermieter)

\_\_\_\_\_  
(als Mieter)



