

Mietvertrag gewerbliche Räume und Grundstücke

Dieses Formular enthält einen Durchschreibesatz für Vermieter und Mieter. Füllen Sie bitte die Seiten 1 bis 3 und 8 aus, trennen diese und fügen Sie die Seiten mit feststehendem Text entsprechend der fortlaufenden Nummerierung zu. Der Vertrag ist von beiden Parteien **vor dem Unterschreiben** zu prüfen. Nichtzutreffendes durchstreichen! **Fettgedruckte Punkte** am Rande weisen auf auszufüllende Lücken und besonders zu vereinbarenden Regelungen hin.

- Zwischen Vermieter GmbH, Max Mustermann, HR-Nr. 4711
(Vor- und Zuname, bei Gesellschaften Handelsregister-Nr. und gesetzlicher Vertreter)
 - in Musterweg 12, 12345 Musterort
Vermieter
 - St-Nr. 0815-123
(Steuer-Nr./Identifikations-Nr. des Vermieters)
 - und Mieter GmbH, Tim Tester, Testweg 54, 12345 Testort, HR-Nr. 12345
(Vor- und Zuname, bei Gesellschaften Handelsregister-Nr. und gesetzlicher Vertreter)
 - _____
Mieter
- wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

- 1. Vermietet werden auf dem Grundstück 12345 Objektort, Objektstraße 23
(Ort, Straße)
- folgende Räume Vermietet werden folgende Räume
- folgendes Zubehör --
- (Garage/n, Stellplatz/plätze) --

- 2. Der Mieter übernimmt die Mieträume sowie Zubehör im gegenwärtigen Zustand. Der Vermieter führt die unter Ziffer 2.1 genannten Arbeiten, der Mieter die unter 2.2 genannten Arbeiten in den Mieträumen durch.

In den Mieträumen sollen bis zum 01.02.2018 folgende Arbeiten durchgeführt werden:

- 2.1 durch den Vermieter Vom Vermieter vorzunehmende Arbeiten

Weitere Vereinbarungen unter § 28.
- 2.2 durch den Mieter Vom Mieter vorzunehmende Arbeiten

Weitere Vereinbarungen unter § 28.
- 3. Die gemieteten Räume sind im Jahr 1990 fertiggestellt worden. Maßgeblich für den vertragsgemäßen Gebrauch ist der Baustandard, der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes/der letzten Sanierung 2015 galt. Dies gilt nicht, wenn andernfalls die Gesundheit des Mieters gefährdet oder die Räume nicht mehr zum Wohnen genutzt werden können.
- 4. Dem Mieter werden folgende **Schlüssel** ausgehändigt:

- Ausgehändigte Schlüssel

Die Beschaffung weiterer Schlüssel bedarf der Zustimmung des Vermieters. Der Verlust eines überlassenen oder vom Mieter angeschafften zusätzlichen Schlüssels ist dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Dieser ist berechtigt, auf Kosten des Mieters ein Austauschschloß nebst der erforderlichen Anzahl von Schlüsseln anfertigen zu lassen, wenn durch den Verlust des Schlüssels ein Mißbrauch zu befürchten ist. Für Zentralschloß-, Hauptschlüssel- und Generalhauptschlüsselanlagen dürfen weitere Schlüssel nur vom Hersteller der jeweiligen Schließanlage bezogen werden.

§ 2 Mietzweck

- 1. Die Vermietung erfolgt zum Betrieb eines(r) Mietzwecks

- 2. Bei Vermietung zum Zweck eines Verkaufsgeschäftes gilt folgendes Sortiment als vereinbart: --

(Bei Nichtausfüllung gilt das branchenübliche Sortiment als vereinbart)
- 3. Jede Änderung der Art des Betriebes, jeder Wechsel des Geschäftszweiges sowie jede Ausweitung des bei Vertragsbeginn bestehenden oder vereinbarten Sortiments eines Verkaufsgeschäftes bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

Mängel der Mietsache hat der Mieter mindestens einen Monat vorher schriftlich anzuzeigen. Beruht die Gegenforderung des Mieters auf einen Sach- oder Rechtsmangel und unterliegt sie dem vertraglichen Aufrechnungsverbot, so bleibt sein Anspruch auf Rückforderung minderungsbedingt zu viel gezahlter Miete davon unberücksichtigt.

§ 7 Versicherung von Ladenscheiben – Erhöhte Versicherungskosten – Erhöhte öffentliche Lasten

1. Die Kosten für die Versicherung der Ladenscheiben sind vom Mieter zu tragen bis zu einer Höhe von _____ (Betrag einsetzen). Den Versicherungsvertrag schließt der Vermieter ab. Auftauvorrichtungen für die Schaufenster dürfen nur mit Genehmigung der Glasversicherungsgesellschaft angebracht werden.
2. Wenn und insoweit wegen des gewerblichen Betriebes des Mieters sich die Gebäudeversicherungen (Feuerversicherung, Haftpflichtversicherung, Wasserschädenversicherung u. dgl.) erhöhen oder Zuschläge zu den Prämien dieser Versicherung zu entrichten sind, hat der Mieter diese Mehrkosten zu tragen.
3. Das gleiche gilt, wenn und insoweit sich die öffentlichen Lasten (z. B. durch erhöhte Kanalgebühren, erhöhte Schornsteinfegerkosten, Zuschläge und Gebühren u. dgl.) wegen des Gewerbebetriebes des Mieters erhöhen.

§ 8 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.

§ 9 Benutzung der Mieträume – Untervermietung – Abtretung

1. Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als den in § 2 bestimmten Zwecken nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters benutzen.
2. Der Mieter ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters weder zu einer Untervermietung der Mietsache noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt, auch nicht im Wege der Verpachtung des Geschäftes. Die Erlaubnis gilt nur für den einzelnen Fall und kann aus einem wichtigen Grunde widerrufen werden. Der Mieter ist nicht berechtigt, das Mietverhältnis zu kündigen, sofern der Vermieter die Untervermietung wegen eines wichtigen Grundes nicht genehmigt.
3. Bei Firmen gilt ein Wechsel des Inhabers oder eine Änderung der Gesellschaftsform als Gebrauchsüberlassung an Dritte.
4. 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.

§ 10 Betriebspflicht - Konkurrenzklausele

1. Bei Läden, Gastwirtschaften und ähnlichen Betrieben, die auf den ständigen Publikumsverkehr angewiesen sind, ist der Mieter ohne vorherige Zustimmung des Vermieters nicht berechtigt, das Geschäftslokal zu schließen oder den Geschäftsbetrieb einzustellen.
2. Der Mieter verpflichtet sich, keine Waren zu führen, die bereits in einem anderen Geschäftslokal des Hauses geführt werden. Auch darf der Mieter kein bereits im Haus befindliches Gewerbe ausüben.
3. Während der Dauer des Mietverhältnisses darf der Vermieter keine anderen Räume oder Flächen des Mietgrundstücks an Konkurrenzunternehmen des Mieters vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise überlassen. Der Vermieter hat, soweit rechtlich möglich und zulässig, dafür zu sorgen, dass andere Mieter oder Benutzer des Hauses während der Dauer des Mietvertrages nicht durch Änderung oder Ausweitung ihres bestehenden Geschäftsbetriebes dem Mieter Konkurrenz machen.

§ 11 Reinigungspflichten - Abfallbeseitigung - Vermeidung von Störungen und Geruchsbelästigungen

1. Den Zugang zu den Mieträumen hat der Mieter stets sauber und der Verkehrssicherheit entsprechend zu halten. Schnee und Eis sind vom Zugang zu entfernen.
Erdgeschoßmieter verpflichten sich, dem Ordnungsamt gegenüber die Wegereinigung gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz in der jeweils gültigen Fassung und den etwa bestehenden örtlichen Ergänzungsvorschriften zu übernehmen, soweit es sich um die Reinigung der vor ihren Mieträumen liegenden Straßenflächen handelt. Der Vermieter ist berechtigt, beim zuständigen Ordnungsamt die Übertragung der Schneeräumungs- und Streupflicht zu beantragen. Der Mieter verpflichtet sich gegenüber dem zuständigen Ordnungsamt, diese Pflichten zu übernehmen.
2. Verschmutzungen von Räumen, Fluren, Treppen und Flächen des Grundstücks und der Verkehrsfläche vor dem Grundstück, die durch Anlieferung von Waren, Brennstoffen u. dgl. für den Betrieb oder die Bedürfnisse des Mieters entstehen, hat dieser unverzüglich zu beseitigen.
3. Im übrigen richten sich die Reinigungspflichten des Mieters nach der geltenden Hausordnung oder in Ermangelung einer solchen nach den Anweisungen des Vermieters.
4. Im Betrieb des Mieters entstehende Abfälle wie Warenreste, gebrauchtes Verpackungsmaterial u. dgl. dürfen auf dem Grundstück nicht gelagert werden. Ausnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
5. Die für den Hausmüll bestimmten Behälter dürfen nicht mit Abfällen aus dem Gewerbebetrieb gefüllt werden. Für die Abfuhr des Betriebsabfalls hat der Mieter selbst auf seine Kosten zu sorgen.
6. Der Mieter hat dafür zu sorgen und geeignete Vorkehrungen zu treffen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen und Störungen der Mitbewohner und Mitbenutzer des Hauses und Grundstücks sowie der Nachbargrundstücke durch Einwirkung seines Gewerbes (Lärm, Geräusche, Erschütterungen, üble Gerüche usw.) unterbleiben.
Alle gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Vorschriften über den Immissionsschutz sind vom Mieter sorgfältig zu beachten.

§ 12 Aufstellung von Maschinen - Lagerung von Gegenständen - Abstellung von Fahrzeugen

1. Die Aufstellung von Maschinen, Geldschranken und anderen schweren Gegenständen darf nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters und unter Beachtung der zulässigen Belastungsgrenzen der Stockwerkdecken entsprechend den baupolizeilichen oder son-

stigen behördlichen Vorschriften erfolgen. Für Personen- und Sachschäden, die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmungen eintreten, haftet der Mieter in vollem Umfang. Der Vermieter kann die erteilte Erlaubnis widerrufen und die Beseitigung der Gegenstände verlangen, wenn sich nachteilige Einwirkungen auf das Grundstück wie Erschütterungen, Gebäudeschäden u. dgl. ergeben.

2. Außerhalb der Mieträume dürfen keine Gegenstände (Waren oder andere Materialien) gelagert werden. Erlaubt der Vermieter ausnahmsweise eine solche Lagerung, so haftet der Mieter für allen hierdurch entstehenden Schaden.
3. Fahrzeuge und sonstige Beförderungsmittel des Mieters dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters und nur auf den angewiesenen Plätzen abgestellt werden. Fremde Fahrzeuge dürfen sich nur während der zum Auf- und Abladen ihrer Ladungen erforderlichen Zeit auf dem Grundstück aufhalten. Der Mieter haftet dem Vermieter für jeden auf dem Grundstück angerichteten Schaden, insbesondere für die Beschädigungen des Gebäudes und der Zubehöriteile, der durch seine Fahrzeuge oder durch die bei ihm verkehrenden Fahrzeuge verursacht wird.
4. Motorräder, Roller, Mopeds, Fahrräder und ähnliche Fahrzeuge sind nur an den dafür vom Vermieter bestimmten Stellen unterzubringen.

§ 13 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 der Hausgemeinschaft mit den Interessen des Mieters gehalten werden. Die einmal erteilte Zustimmung kann bei Eintritt von Unzuträglichkeiten widerrufen werden, sie erlischt beim Tode oder Weggabe des Tieres.

§ 14 Anbringung von Schildern, Schaukästen, Warenautomaten und ähnlichen Vorrichtungen

1. Der Mieter hat Anspruch auf Anbringung seines Firmenschildes. Dieses muß dem Charakter des Hauses entsprechen. Ist eine Sammelschildanlage vorhanden, so hat der Mieter sein Firmenschild den anderen Schildern dieser Anlage anzupassen. Der Vermieter ist berechtigt, nachträglich eine Sammelschildanlage einzurichten und die Anpassung des Firmenschildes an diese Anlage zu verlangen.
2. Im übrigen bedarf der Mieter zur Anbringung von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen zu Werbezwecken sowie zur Aufstellung von Schaukästen und Warenautomaten der Zustimmung des Vermieters. Diese kann von der Zahlung einer monatlichen Vergütung abhängig gemacht werden. Sie kann widerrufen werden, wenn sich für das Gebäude, die Mitbewohner oder die Anlieger Unzuträglichkeiten ergeben.
3. Etwaige behördliche Genehmigungen sind vom Mieter einzuholen. Er trägt alle mit der Anbringung oder Aufstellung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben.
4. Der Mieter hat dafür einzustehen, daß Firmenschilder, Markisen und sonstige Einrichtungen so an den Außenwänden angebracht werden, dass jeder Sach- und Personenschaden vermieden wird. Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Widerruf der Genehmigung hat der Mieter auf Verlangen den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.
5. Auf die in § 27 dieses Vertrages getroffenen Einzelvereinbarungen wird verwiesen.

§ 15 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 Vermieters mit den Interessen des Eigentümers oder Vermieters. (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 § 22 V.

§ 16 Schönheitsreparaturen

1. Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebener Räume

Soweit die Räume unrenoviert übergeben worden sind, 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 Räume

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, Teppichboden 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 Räume

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. Ungewöhnliche oder 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.

§ 17 Instandhaltung von Anlagen, Einrichtungen und Zubehörstücken

1. Die Kleinreparaturen umfassen das Beheben von Schäden an den mitvermieteten Anlagen und Einrichtungen in den Mieträumen wie Rolläden, Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Wasserhähne, Heizkörperventile, Klosettspüler, Wasch- und Abflußbecken, Öfen, Badeöfen, Thermen, Herde und ähnliche Einrichtungen, auf die der Mieter **häufigen Zugriff** hat. 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. Kleinreparaturen in diesem Sinne liegen vor, wenn die Kosten je Einzelfall 250 EUR zzgl. jeweils geltender Mehrwertsteuer nicht übersteigen. Die jährliche Gesamtbelastung hierfür darf einen Betrag von 7 % des Jahresbetrages der jeweils geltenden Miete ohne Betrieb- und Verwaltungskosten gemäß § 3 Nr. 10 zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht überschreiten, höchstens jedoch 750 EUR zzgl. Mehrwertsteuer ausmachen.
2. Mitvermietete Zubehörstücke hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses in gebrauchsfähigem Zustand zurückzugeben.

§ 18 Beschädigungen der Mietsache – Ungeziefer - Rattenbefall

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 von § 17 dieses Vertrages hinausgehen, hat der Mieter auf seine Kosten beseitigen zu lassen, wenn und soweit ihn, seine Familienangehörigen, seine Untermieter, sein Hauspersonal, seine Gäste, Kunden und Lieferanten sowie von ihm beauftragte Handwerker durch Vernachlässigung der Obhutspflicht ein Verschulden trifft.
3. Jeden in den Mieträumen entstehenden Schaden, für den der Mieter nach den §§ 17 bis 18 dieses Mietvertrages nicht selbst beseitigungspflichtig ist, hat er dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.
4. Der Mieter hat die Mieträume von Ungeziefer freizuhalten. Für Schäden, die aus der Verletzung dieser Verpflichtung entstehen, haftet der Mieter. Der Mieter kann sich darauf, dass die Mieträume im Zeitpunkt der Übergabe bereits ungezieferverseucht oder rattenbefallen waren, nur berufen, wenn er dem Vermieter vor Übernahme der Mieträume eine entsprechende Bescheinigung eines Sachverständigen vorgelegt hat.

§ 19 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter

1. Über den Rahmen der in § 1 Ziff. 2.2/§28 dieses Vertrages getroffenen Vereinbarung hinaus darf der Mieter Um- und Einbauten an und in den Mieträumen nur mit Zustimmung des Vermieters vornehmen.
2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses steht dem Vermieter das Recht zu, die Beseitigung der vom Mieter vorgenommenen Um- und Einbauten und Wiederherstellung des früheren Zustandes zu verlangen.
3. Für vom Mieter geschaffene Einrichtungen steht dem Vermieter das Übernahmerecht zu. Wenn der Vermieter sich für die Übernahme der vom Mieter geschaffenen Einrichtungen entscheidet, steht dem Mieter kein Recht zu, sie zu beseitigen oder mitzunehmen. Einen Anspruch auf Entschädigung für verbleibende, vom Mieter geschaffene Einrichtungen kann der Mieter nur geltend machen, wenn und insoweit er schriftlich festgelegt worden ist. Macht der Vermieter von seinem Übernahmerecht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die von ihm geschaffenen Einrichtungen weg, 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. 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 „Wertverbesserung“).
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.

§ 21 Betreten der Mieträume - Anbringung von Vermietungshinweisen

1. Dem Vermieter oder seinem Beauftragten steht die Besichtigung der Mieträume während der Geschäftszeit zwecks Prüfung ihres Zustandes frei. In Fällen dringender Gefahr ist das Betreten der Mieträume zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gestatten.

2. Der Mieter hat die Besichtigung der Mieträume im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses zwecks anderweitiger Vermietung oder bei beabsichtigtem Verkauf des Grundstücks täglich während der Geschäftszeit, außerhalb dieser zu einem zu vereinbarenden Termin zu gestatten. Nach der Kündigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Anbringung von Vermietungshinweisen an den Fenstern der Mieträume zu gestatten.
3. Der Mieter muss dafür Sorge tragen, dass die Mieträume in den Fällen der Ziffern 1 und 2 dieses Paragraphen auch in seiner Abwesenheit betreten werden können. Bei längerer Abwesenheit hat er die Schlüssel dem Vermieter oder dessen Beauftragten zu übergeben oder sie an einer leicht erreichbaren Stelle, die dem Vermieter mitzuteilen ist, zu hinterlegen.
4. 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 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 1.10. bis 30.4. eines jeden Jahres, in Betrieb zu halten. Eine durch eine allgemeine Brennstoffknappheit, behördliche Anordnung, Betriebsstörungen jeder Art, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, oder mangelhafte Lieferung des Fernheizungswerkes 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. Werden die Geräte zur Ermittlung des Verbrauchs gemietet oder geleast, so sind die Kosten hierfür vom Mieter zu tragen. 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.
3. Macht ein Mieter von der Heizungsanlage keinen Gebrauch, so befreit dies nicht von der Verpflichtung zur Beteiligung an den Heizungskosten.
- 4.1 Die Heizungs- und Warmwasserkosten werden entsprechend der Regelung des § 4 Ziff. 10.9 verteilt. Sind die Heizkörper mit Wärmemessern versehen, so gilt die Abrechnung des Wärmemessdienstes als vereinbart. Dabei werden höchstens die Hälfte der Heizungskosten, mindestens aber 30 %, nach der Wohn- und Nutzfläche der beheizten Räume, die anderen Teile nach dem abgelesenen Wärmeverbrauch ermittelt. In Gebäuden, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 nicht erfüllen, die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, sind von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage 70 % nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen.
- 4.2 Soweit nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung keine verbrauchsabhängige Abrechnung erforderlich ist, werden die Heizkosten im Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen zueinander verteilt, wenn Ausstattungen zur Verbrauchserfassung nicht vorhanden sind.
5. Heizungskosten 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;
- 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 Arbeitspreis) 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 eine Fachkraft, 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 Heizkosten nach § 22 I. 5. mit Ausnahme der Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

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. Warmwasserkosten

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 Heizungskostenanteils 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 eine Fachkraft.
4. Im Übrigen gilt Abschnitt I dieses Paragraphen entsprechend.

V. Fahrstuhlbenutzung

1. Den Mietern ist die Benutzung des Fahrstuhls nach den besonderen Vorschriften für die Bedienung von Fahrstühlen gestattet. Die von den zuständigen Überwachungsorganen erlassenen Betriebsvorschriften sowie die entsprechenden Bestimmungen in der Hausordnung sind zu beachten.
2. Betriebsstörungen jeder Art, die der Vermieter nicht zu verantworten hat, sowie eine teilweise oder völlige Stilllegung der Anlage, berechnen den Mieter nicht, Schadensersatzansprüche zu stellen.

VI. Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluss/Parabolantenne

1. Der Mieter ist verpflichtet, auch nach Abschluss des Mietvertrages die Installation einer Gemeinschaftsantenne oder eines Kabelanschlusses nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu dulden. Ersatz für eine vom Mieter installierte eigene Antenne kann nicht verlangt werden. Die Einrichtung einer Gemeinschaftsantenne, eines Kabelanschlusses oder einer Parabolantenne stellt nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Wertverbesserung dar.
2. Der Mieter ist verpflichtet, unabhängig davon, ob er die Gemeinschaftsantenne oder den Kabelanschluss benutzt oder nicht, für die gegebene Anschlussmöglichkeit an die Gemeinschaftsantenne oder den Kabelanschluss die anteiligen Betriebskosten gemäß § 4 zu zahlen.
3. Entfällt die Benutzungsmöglichkeit der Gemeinschaftsantenne 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 § 28 geregelt. In jedem Fall ist der Vermieter berechtigt Regelungen zur Verpflichtung des Mieters nach billigem Ermessen zu treffen.

§ 23 Allgemeine Hausordnung/Überfüllte Briefkästen/Werbungen/Sperrmüll/Tiere

1. Der Mieter hat bei Betrieb seines Gewerbes auf die übrigen Mieter des Hauses, insbesondere die Wohnungsmieter und die Nachbarn, Rücksicht zu nehmen.
2. Die regelmäßige Entleerung der Briefkästen ist durchzuführen um die Zustellung wichtiger Post und anderer Nachrichten zu gewährleisten.
3. Werbeschriften dürfen nicht im Hausflur oder Treppenhaus längerfristig lagern; jeder Mieter ist für die Entsorgung mitverantwortlich.
4. Sperrmüll darf weder in den Gemeinschaftsräumen noch in der Außenanlage gelagert werden.
5. Exotische oder gefährliche Tiere wie zum Beispiel 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.
6. Einzelheiten sind in § 28 geregelt.

§ 24 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 von vier Wochen seit Mietende ab oder ist dem Vermieter der Aufenthalt des Mieters aus vom Mieter zu vertretenden Gründen unbekannt, 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.

§ 25 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.
3. Jeder Mieter muß Tatsachen in der Person und in dem Verhalten eines Familienangehörigen oder eines anderen berechtigten Benutzers der Räume, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadensersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

