

§ 2 Mietzeit/Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2022.

- und wird auf **unbestimmte Zeit** geschlossen.
- und wird **auf die Dauer von** -- Jahren, also bis -- geschlossen, weil der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit
- Wohnraum für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will, hier:
- in zulässiger Weise beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahme durch Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert werden würde, hier:
- an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Besteht kein solcher Befristungsgrund oder wurde dieser vorstehend nicht schriftlich festgehalten, gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Auch während der Laufzeit der Befristung ist der Vermieter berechtigt, Mieterhöhungen vorzunehmen, die aufgrund gesetzlicher Vorschriften für Wohnraum, der auf unbestimmte Zeit vermietet ist, zulässig sind.

- Beide Parteien können eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses mit gesetzlicher Frist frühestens zum _____ erklären. Der darin liegende **Kündungsverzicht** kann höchstens für die Dauer von 4 Jahren seit **Abschluss** des Vertrags und mit der Möglichkeit zum Ablauf dieses Zeitraums vereinbart werden.
2. Ist das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen, so kann jede Partei das Mietverhältnis schriftlich kündigen. Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.
3. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.
4. Die Regelung des § 545 BGB, wonach sich ein beendetes Mietverhältnis im Falle der Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter auf unbestimmte Zeit verlängert, wird ausgeschlossen.

§ 3 Miete

1. Die Miete beträgt monatlich für

a) Haus/Reihenhaus	<u>1000,00</u> €
b) Garage/Stellplatz	<u>50,00</u> €
c) Einbauküche/Möblierung _____	<u>0,00</u> €
d) Betriebskosten-Vorauszahlung (siehe folg. Ziffer 2)	<u>123,00</u> €
	zusammen <u>1173,00</u> €

2. Betriebskosten

- a) Neben der Miete sind vom Mieter zusätzlich die anfallenden Betriebskosten gem. §§ 2 BetrKV, 7 Abs.2 HeizkostVO zu bezahlen. **Zu den umlagefähigen Kosten gehören insbesondere:** Grundsteuer, Wasserversorgungskosten, Entwässerungskosten, Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, die Kosten der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage sowie die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung, Reinigungs- und Wartungskosten von Heizungen, Gaseinzelfeuerstätten, Elektroheizgeräten und Warmwassergeräten, Kosten des Personen- oder Lastenaufzugs, Straßenreinigungs- und Müllbeseitigungskosten, Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflegekosten, Kosten der Beleuchtung, Schornsteinreinigungskosten, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswartkosten, Betriebskosten der Gemeinschaftsantenne oder des Breitbandanschlusses, Kosten des Betriebs der Einrichtungen für Wäschepflege **sonstige Betriebskosten:** Kosten der Dachrinnenreinigung und -heizung, Kosten des Betriebs und der Wartung für Rauchwarn-, Feuer- und CO-Melder, Sprinkleranlage, Feuerlöscher, Garagentor, Lüftungs-/Klimaanlage, Betriebs- und Wartungskosten von Anlagen zur Warmwassererzeugung mit regenerativen Energien, Kosten der Prüfung und Wartung technischer Stellplatzeinrichtungen und Hebeanlagen, Wartungs- und Prüfungskosten der Solarstromanlage, Prüfungskosten der Betriebssicherheit technischer Anlagen, Kosten der Trinkwasseruntersuchung. Der



§ 5 Haftung des Vermieters, Benutzung der Mietsache, Untervermietung, Tierhaltung

1. Die verschuldensunabhängige Garantiehaftung des Vermieters wegen anfänglicher Sachmängel am Mietobjekt wird ausgeschlossen. Die gesetzliche Regelung zu anfänglichen Rechtsmängeln bleibt unberührt.
2. Schadensersatzansprüche des Mieters, einschließlich solcher aus unerlaubter Handlung, können im Übrigen nur geltend gemacht werden, soweit sie
 - a) auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen oder
 - b) auf einer fahrlässigen Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht durch den Vermieter oder seiner Erfüllungsgehilfen oder
 - c) auf einer zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit führenden fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen oder
 - d) auf dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft des Mietgegenstands oder
 - e) auf einer zwingenden gesetzlichen Haftung des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen.
3. Der Mieter hat das Haus, die Mietsache samt Zubehör sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln, insbesondere für notwendige Reinigung, Lüftung und Heizung der Mietsache zu sorgen und sie von allem Ungeziefer frei zu halten.
4. Der Mieter darf die Mietsache nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken nutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf dies der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
5. Der Mieter darf die Mietsache nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters untervermieten. Dasselbe gilt für eine Gebrauchsüberlassung an Dritte, auch soweit kein Untermietverhältnis begründet wird. Bei Besuchern gilt dies, wenn die Besuchsdauer die Zeit von 6 Wochen übersteigt. Im Übrigen wird auf die §§ 540, 553 BGB verwiesen. Kommt es zu unerlaubter/ungenehmigter Untervermietung, ist der Vermieter berechtigt, den Mehrerlös aus der Untervermietung vom Mieter herauszuverlangen.
6. Der Mieter darf Haustiere mit Ausnahme von Kleintieren (Ziervögel etc.) nur mit Zustimmung des Vermieters halten. Die Zustimmung kann nur versagt bzw. widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung der Hausbewohner oder des Grundstücks zu befürchten ist. Dem Mieter ist untersagt, Tauben und andere Wildtiere vom Grundstück aus zu füttern. Der Mieter haftet für alle aus Tierhaltung und unerlaubter Tierfütterung entstehenden Schäden des Vermieters, gegebenenfalls auch ohne Vorliegen eines Verschuldens.

§ 6 Anzeigepflichten und Haftung des Mieters

1. Schäden an der Mietsache hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
2. Offensichtliche Mängel hat der Mieter innerhalb eines Monats nach Einzug anzuzeigen. Unterlässt er dies, so kann er sich bei Auszug nicht darauf berufen, dass ein Mangel bereits bei Einzug vorhanden war. § 536b BGB bleibt davon unberührt.
3. Schäden in den Mieträumen, am Gebäude, an den zum Gebäude oder Grundstück gehörenden Einrichtungen und Anlagen hat der Mieter auf seine Kosten beseitigen zu lassen, wenn und soweit ihn, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen, seine Untermieter und Besucher oder die von ihm beauftragten Handwerker ein Verschulden trifft. Der Mieter haftet zudem für Schäden, die durch fahrlässiges Offenstehenlassen von Türen, Fenstern, Fensterläden, Rollläden, Markisen, Jalousien oder durch Säumnis einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht entstehen.
4. Zuneige gehender Brennstoffvorrat hat der Mieter dem Vermieter rechtzeitig anzuzeigen.

§ 7 Besichtigung der Mietsache

1. Der Vermieter und/oder sein Beauftragter sind insbesondere berechtigt, zur Feststellung der Notwendigkeit bzw. zur Durchführung von Instandhaltungs-/Instandsetzungsarbeiten oder Verkehrssicherungspflichten, zum Ablesen von Messgeräten, zur Überprüfung technischer Einrichtungen (z.B. Rauchwarnmelder), zur Aufrechterhaltung der Versorgungssicherheit im Haus, zur Feststellung der Renovierungsbedürftigkeit (§ 12), zur Besichtigung mit Kauf- oder Mietinteressenten, zur Überprüfung des vertragsgerechten Mietgebrauchs (z.B. bei begründetem Verdacht unzulässiger Tierhaltung), zur Wahrung seiner Rechte (z.B. Aufmaß zum Zwecke einer Mieterhöhung) oder aus ähnlichen wichtigen Gründen, die Mietsache zu besichtigen.
2. Die Besichtigung kann werktags zwischen 09.00 und 13.00 Uhr, sowie zwischen 15.00 und 20.00 Uhr, samstags bis 18.00 Uhr, erfolgen. Die Besichtigung ist dem Mieter mindestens vier Tage zuvor anzukündigen. Im Einzelfall kann der Mieter aus wichtigem Grund einer Besichtigung widersprechen. Er muss in diesem Fall unverzüglich einen zeitnahen Ersatztermin anbieten.
3. Bei Gefahr in Verzug (z.B. Rohrbruch, Feuer) ist dem Vermieter der sofortige Zutritt zur Mietsache zu jeder Tages- und Nachtzeit zu ermöglichen. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass auch in seiner Abwesenheit der Zutritt zur Mietsache gewährleistet ist. Der Vermieter ist darüber zu informieren, wem der Mieter zu obigem Zweck einen Wohnungsschlüssel überlassen hat.



§ 12 Schönheitsreparaturen

1. Vorbehaltlich Nr. 2 stellen sich Vermieter und Mieter von der Durchführung von Schönheitsreparaturen gegenseitig frei.
2. Soweit der Mieter die Mietsache bei Mietbeginn renoviert oder nicht renovierungsbedürftig übernommen hat, gilt folgendes: Der Mieter verpflichtet sich, Schönheitsreparaturen wie nachstehend geregelt auf eigene Kosten in fachgerechter Ausführung vorzunehmen oder vornehmen zu lassen. Die Schönheitsreparaturen umfassen:
 - a) Anstreichen der Wände und Decken, Streichen bzw. Lasieren der Innentüren samt Rahmen, sowie der Fenster und Außentüren von innen,
 - b) Tapezieren der Wände und Decken sowie Streichen von Heizkörpern einschließlich Heizungsrohren, dies gilt nicht für Nebenräume.

Die vorstehende Renovierungspflicht des Mieters erstreckt sich dabei nur auf diejenigen Teile der Mietsache, die ihm bei Mietbeginn renoviert oder nicht renovierungsbedürftig übergeben wurden.

Während der Mietzeit gelten die vorgenannten Verpflichtungen im Allgemeinen nach folgenden Zeitabständen (Renovierungsfristen): Schönheitsreparaturen nach § 12 Nr. 2 a) alle 5 Jahre und Schönheitsreparaturen nach § 12 Nr. 2 b) alle 10 Jahre. Die in § 12 Nr. 2 a) aufgeführten Arbeiten sind in Nebenräumen innerhalb der Mietsache (z.B. Speise- oder Besenkammer) alle 7 Jahre fällig. Die vorstehenden Fristen kommen je nach Zustand der Mietsache in Anwendung. Sind bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen fällig, jedoch vom Mieter noch nicht ausgeführt, sind diese bis spätestens zum Beendigungszeitpunkt vom Mieter auszuführen.

§ 13 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung der Mietzeit hat der Mieter die Mietsache sorgfältig gereinigt und geputzt zurückzugeben, dies gilt auch für die Teppichböden. Weist der Vermieter nach, dass die Teppichböden bei Einzug neu verlegt oder fachgerecht gereinigt worden sind, ist der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, ebenfalls die Reinigung fachgerecht vorzunehmen. Im Übrigen wird auf § 12 des Mietvertrags verwiesen.
2. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeit lang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit bzw. bis zum Ende der normalen Kündigungsfrist.
3. Hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses Gegenstände zurückgelassen, so ist der Vermieter berechtigt, nach vergeblicher schriftlicher Aufforderung und Ablauf einer Frist von zwei Wochen diese durch eine zur öffentlichen Versteigerung befugte Person verwerten zu lassen. Der Erlös abzüglich der Kosten steht dem Mieter zu. Bescheinigt der Versteigerer schriftlich die Wertlosigkeit der Gegenstände, kann der Vermieter darüber wie ein Eigentümer verfügen.

§ 14 Zusatzvereinbarungen für vermietetes Wohnungseigentum

1. Sofern das Haus Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft ist, sind die Bestimmungen der Teilungserklärung sowie die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über die Ordnung auf den Gemeinschaftsflächen und das Zusammenleben der Bewohner auch für Mieter verbindlich. Dies gilt auch für spätere Änderungen der Teilungserklärung und für nach Abschluss des Mietvertrags getroffene Beschlüsse der Wohnungseigentümer, sofern der Vermieter dem Mieter die Änderungen anzeigt. Gleiches gilt für Änderungen des Umlageschlüssels durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer, sofern der Vermieter den Mieter vor Beginn des nach dem neuen Umlageschlüssel abzurechnenden Wirtschaftsjahrs hierüber informiert hat, vgl. auch § 3 Nr. 2 c).
2. Der jeweilige Verwalter der Wohnungseigentumsanlage ist neben dem Vermieter berechtigt, die zur Aufrechterhaltung der Hausordnung erforderlichen Einzelanweisungen zu erteilen.

§ 15 Bewirtschaftung, Verkehrssicherungspflicht, Reinigung und Gartenpflege

1. Der Mieter hat selbst dafür Sorge zu tragen, dass bei Kälte Wasser- und Abwasserleitungen nicht einfrieren. Zudem übernimmt der Mieter in eigener Verantwortung alle erforderlichen Arbeiten bzw. Beauftragungen, welche zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Mietsache notwendig sind (z.B. Dachrinnenreinigung).
2. Der Mieter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht. Hierzu zählt insbesondere die Reinigung der Straßen und Gehwege. Die Arbeiten sind entsprechend der jeweiligen Ordnungsvorschrift mindestens 1x wöchentlich, bei Bedarf täglich, durchzuführen. Insbesondere ist auch die ausreichende Beseitigung von Schnee und Eis auf Straßen, Gehwegen und dem Hauszugang sicherzustellen.
3. Der Mieter hat die Gartenpflege zu erledigen. Zu den durchzuführenden Arbeiten zählt insbesondere: Rasenmähen, Hecke schneiden, Unkraut jäten. Die Umgestaltung des Gartens oder die Änderung der Anlage ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters zulässig. Die während der Mietzeit erntereif gewachsenen Gartenerzeugnisse stehen dem Mieter zu.



Muster

Andere als in diesem Vertrag getroffene Vereinbarungen bestehen nicht. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.

Musterhausen _____, den 29.11.2021 _____
(Ort) (Datum)

Unterschrift:

(Vermieter/in)

(Mieter/in)

