www.hausbesitzerverlag.de - Seriennummer: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Geschäftsraummietvertrag

Zwischen Max Mustermann
(Vor- und Zuname, Vertreter, Rechtsform)

Musterstraße 1, 12345 Musterort
(Straße Nr., PLZ, Ort)

DE12345678 (USt-IdNr./Steuer-IdNr.) 123456 (Vertrags-/Rechnungsnr.)

Tel.: 12345678, Fax.: 12345679, E-Mail: musteremailadresse@musteremailadresse.de als Vermieter/in
(Telefon) (Fax) (E-Mail)

und Muster GmbH & Co. KG
(Vor- und Zuname, gesetzlicher Vertreter, Rechtsform)

Musterweg 2, 23456 Musterort
(Straße Nr., PLZ, Ort)

DE12345 (USt-IdNr./Steuer-IdNr.) (Vertrags-/Rechnungsnr.)

Tel.: 12345678, Fax.: 12345679, E-Mail: email@musteremailadresse.de als Mieter/in
(Telefon) (Fax) (E-Mail)

DEXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
(Bankverbindung: IBAN)

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietsache

1. Vermietet werden im 1 Geschoss ~~links~~ – mitte – ~~rechts~~ des Hauses Musterallee 1

in 34233 Musterhausen Geschäftsräume zum Betrieb von:

Art des Geschäfts hier beschreiben
(Art des Geschäfts, Gewerbes oder Beruf)

5	Büroraum	X	Keller/Nr. 123	Sonstige Räume/Freiflächen/Zubehör:
	Praxisraum		Abstellraum/Nr.	Sonstige Räume / Freiflächen / Zubehör hier beschreiben.
	Werkstattraum		Garten/Nr.	Sonstige Räume / Freiflächen / Zubehör hier beschreiben.
	Ladenraum	X	Stellplatz/Nr. 1234	Sonstige Räume / Freiflächen / Zubehör hier beschreiben
	Lagerraum		Garage/Nr.	

☐ Bei der Mietsache handelt es sich um Teileigentum (siehe § 15).

☐ Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache ausschließlich für Geschäfte zu verwenden, welche den Mieter zum Vorsteuerabzug berechtigen bzw. für steuerfreie Umsätze nur in dem Umfang, der nach den umsatzsteuerlichen Bestimmungen unschädlich ist. Der Mieter wird gegebenenfalls den Nachweis hierzu erbringen (siehe § 16).

2. Beheizung

☐ Einzelofen ☐ Etagenheizung ☒ Zentralheizung

3. Gemeinschaftlich

☐ Waschküche ☐ Trockenraum ☐ Garten ☒ Sonstiges: Sonstige gemeinschaftliche Nutzung

4. Ausgehändigte Schlüssel

Schließanlage 5 Mieträume 5 Briefkasten 2 Garage ____ Zugangskarte ____

Haustür 5 Zimmer 10 Keller 2 Handsender ____

Die Anfertigung von zusätzlichen Schlüsseln vom Haus und gemeinsam benutzten Räumen ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet. Schlüssel, die der Mieter sich zusätzlich beschafft hat, sind nach Beendigung der Mietzeit dem Vermieter herauszugeben.

www.hausbesitzerverlag.de - Seriennummer: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

§ 2 Mietzeit/Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2021

☒ und wird auf **unbestimmte Zeit** geschlossen.

Das Mietverhältnis kann von jedem Teil unter der Einhaltung

☒ der gesetzlichen Kündigungsfrist

☐ mit einer Frist von _____ Monaten zum Ende des Monats

gekündigt werden.

☐ und wird **auf die Dauer von** -- Jahr(en), also bis -- geschlossen.

Wird es nicht -- Monat(e) vor Ablauf gekündigt, verlängert es sich jeweils um -- Jahr(e).

☐ und wird **auf die Dauer von** -- Jahr(en) geschlossen. Das Mietverhältnis endet am --. Dem Mieter wird das Recht eingeräumt, das Mietverhältnis durch schriftliche Erklärung -- Mal um weitere -- Jahr(e) zu verlängern. Die Erklärung muss dem Vermieter bis spätestens 6 Monaten vor Ablauf des Mietverhältnisses zugegangen sein. Wird das Optionsrecht nicht ausgeübt oder läuft das Mietvertragsverhältnis nach Ausübung der Option aus, so verlängert es sich um jeweils -- Jahr(e), wenn es nicht zuvor unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von -- Monaten gekündigt wurde.

2. Die Kündigung muss **schriftlich**, spätestens bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats erfolgen.

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)	Geschäfts-/Gewerberaum	2000,00 €
b)	Garage/Stellplatz	200,00 €
c)	Zubehör _____	0,00 €
d)	Heizkosten/Warmwasser-Vorauszahlung	200,00 €
e)	sonstige Betriebskosten-Vorauszahlungen (siehe folg. Ziffer 3)	100,00 €
	Zwischensumme:	2500,00 €
	zzgl. USt. (derzeit 19%):	475,00 €
	Gesamtbetrag:	2975,00 €

Ändert sich die Höhe der gesetzlichen Umsatzsteuer, erklären sich die Parteien bereits jetzt mit einer entsprechenden Vertragsänderung einverstanden.

2. Optionsrecht des Vermieters

Soweit nach den Regeln des Umsatzsteuergesetzes möglich, behält sich der Vermieter gegenüber Mietern, die zum Vorsteuerabzug berechtigt sind, das Recht vor, zur Umsatzsteuer zu optieren. In diesem Fall hat der Mieter zusätzlich zur Miete und allen anderen vertraglich vereinbarten Zahlungen die Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe zu entrichten.

3. 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 Etagenheizungen 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 und Beiträge zu Werbegemeinschaften **sowie die sonstigen Betriebskosten**: Kosten der Dachrinnenreinigung und -heizung, Kosten des Betriebs und der Wartung für Rauchwarn- und Feuermelder, Sprinkleranlage, Feuerlöscher, Garagentor, Lüftungs-/Klimaanlage, Prüfungskosten der Betriebssicherheit technischer Anlagen, Kosten der Trinkwasseruntersuchung, Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung, Un-

MUSTER

www.hausbesitzerverlag.de - Seriennummer: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

terhaltskosten für Rauch- und Wärmeschutzabzugsanlagen, Brandmeldeanlagen, Brandschutztore, Rauchklappen, ELA-Anlagen, Notstromanlagen, Alarmanlagen, Gas-Warnanlagen, Löschwasserversorgung, automatische Türen und Tore, Laderampen, Parkierungsanlagen, Klimaanlagen, Kosten für Wach- und Schließdienste, Aufschaltung von Stördiensten, Programmbetreuung der zentralen Steuerungs- und Überwachungsanlage der Haustechnik und fototechnische Überwachung. Der Vermieter ist zudem berechtigt, Eigenleistungen im Hinblick auf vom Mieter zu tragende Kosten auf der Grundlage fiktiver Berechnungen eines Dienstleistungsunternehmens abzurechnen, § 1 Abs. 1 S. 2 BetrKV.

b) Für die vorstehend aufgeführten Kosten wird eine **monatliche Vorauszahlung**, wie in § 3 Nr. 1 festgelegt, erhoben; hierüber ist jährlich abzurechnen.

c) Die Betriebskosten werden, soweit der Verbrauch erfasst wird, nach Verbrauch, im Übrigen, soweit nichts Anderes vereinbart wurde, nach billigem Ermessen des Vermieters umgelegt und berechnet. Für die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten ist die HeizkostenVO maßgebend. Bei Wohnungs- oder Teileigentum werden für die Berechnung der Betriebskosten die von der Eigentümergemeinschaft festgelegten Maßstäbe zugrunde gelegt.

d) Jede Vertragspartei ist berechtigt, nach erfolgter Abrechnung der Betriebskosten die monatliche Vorauszahlung entsprechend der eingetretenen Änderung anzupassen, und zwar ab dem auf die Mitteilung folgenden nächsten Monat.

e) Soweit möglich, sind Betriebskosten vom Mieter direkt mit den Versorgungsunternehmen bzw. Leistungserbringern abzurechnen, einschließlich der Kosten des Energieverbrauchs (z.B. Strom, Gas, Heizung) der Mietsache.

f) Werden nach Vertragsabschluss Betriebskosten im Sinne des § 2 BetrKV in der jeweils gültigen Fassung neu eingeführt oder entstehen solche neu, so ist der Vermieter zur Umlage berechtigt. Dies gilt auch für Reinigungskosten bei Wechsel zwischen Durchführungsverpflichtung zur Gebäude- und Straßenreinigung und Zahlungsverpflichtung bei Fremderledigung.

g) Ist eine Betriebskostenpauschale vereinbart, bleiben Erhöhungen oder Ermäßigungen gemäß § 560 BGB vorbehalten.

4. Mieterhöhung bei Modernisierung

Führt der Vermieter Maßnahmen im Sinne des § 559 Abs. 1 BGB durch, so ist er entsprechend §§ 559 – 559b BGB zur nachfolgenden Mieterhöhung berechtigt. Soweit eine Staffelmiete gemäß § 3 Nr. 5a) vereinbart ist, erhöht sich die Staffelmiete jeweils um den Erhöhungsbetrag nach § 3 Nr. 4 S. 1.

5. Vereinbarung einer Staffelmiete oder Indexmiete (Zutreffendes ankreuzen)

a) ☐ Staffelmiete

		Geschäftsräume	Sonstiges/Garage
ab	- -	€ - -	€ - -
ab	- -	€ - -	€ - -
ab	- -	€ - -	€ - -
ab	- -	€ - -	€ - -

Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung der Miete nach den §§ 558 bis 559 b BGB ausgeschlossen.

b) ☐ Indexmiete

Die Parteien vereinbaren, dass die Entwicklung der Miethöhe durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt wird. Steigt oder fällt dieser ab Beginn des Mietverhältnisses oder seit der letzten Anpassung, kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Änderung der Miete verlangen. Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung nach § 559 BGB kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung nach § 558 BGB ist ausgeschlossen.

6. Zahlungstermine

a) Die gesamte Miete ist spätestens bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats im Voraus an den Vermieter oder an die von ihm jeweils zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle auf folgendes Konto zu entrichten:

Kontoinhaber: Kontoinhaber Bank: Musterbank

IBAN: DEXXXXXXXXXXXXXXXXXX

b) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung von Miete und Betriebskosten kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

c) Der Saldo aus der Betriebskostenabrechnung ist zwei Wochen nach Zugang der Abrechnung fällig.

Muster

www.hausbesitzerverlag.de - Seriennummer: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

§ 4 Kaution

Der Mieter verpflichtet sich, zu Beginn des Mietverhältnisses eine Kaution in Höhe von 5000 € an den Vermieter zu leisten.

§ 5 Übergabe und Benutzung der Mietsache, Untervermietung, Betriebspflicht

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 seines Erfüllungsgehilfen oder
   b) auf einer fahrlässigen Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht durch den Vermieter oder seiner Erfüllungs gehilfen oder
   c) auf einer zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder sexuellen Selbstbestimmung 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 freizuhalten.
4. Der Mieter darf die Mietsache ausschließlich zu den vertraglich bestimmten Zwecken nutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf dies der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
5. Das Mietobjekt wird zu Mietbeginn bauseits genehmigungsfähig übergeben, soweit in § 18 nichts anderes vereinbart ist. Es obliegt dem Mieter selbst zu überprüfen, ob die Ausstattung für die von ihm vorgesehene Nutzung ausreichend ist. Für erforderliche behördliche Genehmigungen und die Erfüllung behördlicher und technischer Vorschriften, die den Betrieb des Mieters betreffen, hat dieser auf eigene Kosten und Gefahr zu sorgen.
6. 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. Die Zustimmung kann auch aus wichtigem Grund widerrufen werden. Im Übrigen wird auf § 540 BGB verwiesen. Ist die Netto-Untermiete höher als die vom Mieter entrichtete Netto-Miete, so kann der Vermieter vom Mieter verlangen, dass dieser die von ihm erzielte Mehr-Miete an den Vermieter abführt. Hat der Mieter sich gemäß § 1 Nr. 1 verpflichtet, die Mietsache ausschließlich für Geschäfte zu verwenden, welche ihn zum Vorsteuerabzug berechtigen, so ist er im Fall der Zustimmung zur Untervermietung verpflichtet, für die Untervermietung zur Umsatzsteuer zu optieren.
7. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand während der gesamten Mietzeit seiner Zweckbestimmung entsprechend ununterbrochen zu nutzen (Betriebspflicht). Er wird die Mietsache weder ganz noch teilweise ungenutzt oder leer stehen lassen. Die zeitweise Schließung für Inventur, Betriebsversammlung, Instandhaltungsmaßnahmen oder Ähnliches ist davon ausgenommen.

§ 6 Anzeige- und Wartungspflichten des Mieters

1. Schäden an der Mietsache hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter 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 durch Vernachlässigung der Obhutspflicht ein Verschulden trifft. Der Mieter haftet zudem für Schäden, die durch fahrlässiges Offenstehenlassen von Türen, Fenstern, Fensterläden, Rollläden, Markisen, Jalousien oder durch Versäumung einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht entstehen.
4. Die Kosten der jährlichen Reinigung und Wartung der Einzelöfen sowie der Gas- oder Elektroheizgeräte gehen voll zu Lasten des Mieters, jedoch nur bis zu einem Gesamtbetrag von 6% der Jahresnettomiete innerhalb von 12 Monaten.

§ 7 Besichtigung der Mietsache

1. Der Vermieter und/oder sein Beauftragter sind berechtigt, die Mietsache zur Feststellung der Notwendigkeit von Arbeiten in angemessenen Abständen nach vorheriger Anmeldung sowie bei Gefahr im Verzug, jederzeit zu betreten.
2. Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, sind die in Nr. 1 bezeichneten Personen gemeinsam oder je einzeln berechtigt, zusammen mit den Interessenten die Mietsache Montag bis Freitag von 17.00-20.00 Uhr, Samstag von 10.00-13.00 Uhr und an Sonntagen von 11.00-12.00 Uhr zu betreten.

Muster

www.hausbesitzerverlag.de - Seriennummer: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

§ 8 Veränderungen an und in der Mietsache

1. Bauliche Veränderungen an und in der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.
2. Einrichtungen oder Veränderungen der Mietsache, die der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters während der Mietzeit angebracht oder vorgenommen hat, hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters sofort auf eigene Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
   Bei genehmigten Veränderungen oder Einrichtungen muss der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses diese auf eigene Kosten beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen, soweit nichts Abweichendes vereinbart ist.
3. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mietsache 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 entweder dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrags für die Abnutzung zu erstatten oder in sonstiger Weise einen angemessenen Ausgleich zu leisten. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die Einrichtungen weg, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet.

§ 9 Werbeanlagen

1. Das Anbringen von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen, insbesondere zu Werbezwecken, sowie das Aufstellen von Schaukästen und Warenautomaten sind nur nach vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet. Im Falle der Zustimmung des Vermieters ist ein zusätzliches Entgelt von 300 € zu zahlen.
2. Die Außenwände einschließlich der Fenstergestaltung sind nicht mitvermietet. Schaufenster dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters zur Außenwerbung benutzt werden. Nicht zustimmungsbedürftig ist die betriebsübliche Dekoration.
3. Für die behördlichen Genehmigungen, falls erforderlich, hat der Mieter selbst auf eigene Kosten und Gefahr zu sorgen.
4. Besteht für das Objekt ein Werbekonzept oder eine einheitliche Schildanlage, so verpflichtet sich der Mieter, sein Firmenschild/Werbung entsprechend anzupassen. Auch dann, wenn das Werbekonzept oder die einheitliche Schildanlage nachträglich eingeführt wird.

§ 10 Erhaltung der Mietsache

Die Kosten für auch **ohne Verschulden** des Mieters notwendige Reparaturen an solchen Gegenständen, welche dem häufigen und unmittelbaren Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, zum Beispiel Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Verschlussvorrichtungen für Fensterläden, Rollläden, Jalousien sowie Markisen (Kleinreparaturen) hat der Mieter zu tragen, soweit diese durch den Mietgebrauch verursacht und der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen sind.

§ 11 Zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung, Raumtemperatur

1. Die dem Tagesaufenthalt dienenden Räume werden während der Heizperiode (1. Oktober bis 30. April) in der Zeit von 6.00 Uhr bis 23.00 Uhr mit einer Temperatur von mindestens 20°C beheizt.
   Für die sonstigen Räume genügt eine angemessene, der technischen Anlage entsprechende Erwärmung. Soweit der Mieter die Heizung allein betreibt (Etagenheizung), ist er verpflichtet, die Heizung im üblichen Umfang ständig in Betrieb zu halten.
2. Bei Störungen der Heizanlage, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z.B. Brennstoffknappheit) ist der Vermieter nicht zur Ersatzbeheizung verpflichtet. Er hat etwaige Störungen schnellstmöglich beseitigen zu lassen.
3. Sofern die Mietsache nicht über Klimatechnik verfügt, kann der Mieter keine Maßnahmen zur Reduzierung der Innentemperatur verlangen.
4. Bei Auszug trägt der Mieter die Kosten der Zwischenablesung bis zu einem Betrag in Höhe von 70,00 €.
5. Der Vermieter ist berechtigt, die Wärmeversorgung auf einen Dritten zu dessen Bedingungen zu übertragen (Wärmecontracting). Der Mieter verpflichtet sich, die hierdurch zusätzlich anfallenden Kosten zu übernehmen, soweit die nach der Wärmelieferverordnung (WärmeLV) vorgegebenen Voraussetzungen vorliegen.
6. Der Vermieter kann nach Anlieferung von Brennstoffen vom Mieter die Zahlung eines Anteils an den Brennstoffkosten jeweils binnen zwei Wochen nach Rechnungslegung verlangen. Abrechnung über die übrigen Heizkosten erfolgt nach Ablauf der Heizzeiten.

Muster

www.hausbesitzerverlag.de - Seriennummer: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

§ 12 Personenmehrheiten

1. Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis 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. Tatsachen, die für einen Ehegatten oder Mitmieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für ihn einen Schadensersatz- oder ähnlichen Anspruch oder eine Schadensersatzpflicht begründen, haben für den anderen Ehegatten oder Mitmieter die gleiche Wirkung.

§ 13 Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ansprüchen auf Durchführung von Schönheitsreparaturen frei.
2. Hat der Mieter die Mietsache bei Mietbeginn renoviert übernommen, gilt folgendes: Der Mieter verpflichtet sich, Schönheitsreparaturen nach § 13 Nr. 3 auf eigene Kosten in fachhandwerklicher Ausführung vorzunehmen oder vornehmen zu lassen. Die Schönheitsreparaturen umfassen:
   a) Anstreichen der Wände und Decken, Streichen der Innentüren samt Rahmen, Einbauschränke sowie Fenster und Außentüren von innen sowie
   b) Tapezieren der Wände und Decken, Lasieren von Naturholztüren und -fenstern sowie 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 übergeben wurden.

3. **Während** der Mietzeit gelten die in § 13 Nr. 2 genannten Verpflichtungen im Allgemeinen nach folgenden Zeitabständen (Renovierungsfristen): Schönheitsreparaturen nach § 13 Nr. 2 a) alle **5 Jahre** und Schönheitsreparaturen nach § 13 Nr. 2 b) alle **10 Jahre**. Die in § 13 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 nach Satz 1 und 2 fällig, jedoch vom Mieter noch nicht ausgeführt, sind diese bis spätestens zum Beendigungszeitpunkt vom Mieter auszuführen.

§ 14 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung der Mietzeit hat der Mieter die Mietsache sorgfältig gereinigt und geputzt zurückzugeben; das 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 § 13 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 Zeitlang leerstehen 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 befugten 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.

§ 15 Zusatzvereinbarungen für vermietetes Teileigentum

1. Sofern es sich bei der Mietsache um Teileigentum einer Eigentümergemeinschaft handelt, sind die Bestimmungen der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) sowie die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über die Ordnung im Haus und das Zusammenleben der Hausbewohner auch für die Mieter verbindlich. Dies gilt auch für spätere Änderungen der Gemeinschaftsordnung und die nach dem Abschluss des Mietvertrags getroffenen Beschlüsse der Wohnungseigentümer, sofern der Vermieter dem Mieter die Änderungen mitgeteilt hat.
2. Der jeweilige Verwalter der Wohnungseigentumsanlage ist neben dem Vermieter berechtigt, die zur Aufrechterhaltung der Hausordnung erforderlichen Einzelanweisungen zu erteilen.

Muster

www.hausbesitzerverlag.de - Seriennummer: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

§ 16 Umsatzsteuer

Vorbehaltlich der Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche ist der Vermieter zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt, wenn der Mieter den Mietgegenstand entgegen der bei Abschluss des Mietvertrags gegebenen Erklärung nicht mehr ausschließlich für die Erzielung umsatzsteuerpflichtiger Umsätze verwendet (vgl. § 1 Nr. 1).

§ 17 Konkurrenzschutz

Es wird kein Konkurrenzschutz vereinbart.

§ 18 Sonstige Vereinbarungen

Sonstige Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige Vereinbarungen hier eintragen;
Sonstige Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige Vereinbarungen hier eintragen;
Sonstige Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige Vereinbarungen hier eintragen;
Sonstige Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige Vereinbarungen hier eintragen;
Sonstige Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige Vereinbarungen hier eintragen;
Sonstige Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige Vereinbarungen hier eintragen;
Sonstige Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige Vereinbarungen hier eintragen;
Sonstige Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige Vereinbarungen hier eintragen;
Sonstige Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige Vereinbarungen hier eintragen;
Sonstige Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige Vereinbarungen hier eintragen;
Sonstige Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige Vereinbarungen hier eintragen;
Sonstige Vereinbarungen hier eintragen;

§ 19 Anlagenverzeichnis

Nr.1: _____ Nr. 4: _____

Nr.2: _____ Nr. 5: _____

Nr.3: _____ Nr. 6: _____

Andere als in diesem Vertrag getroffene Vereinbarungen bestehen nicht. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Die nachfolgend abgedruckte Hausordnung (S. 8) ist Bestandteil des Vertrags.

Musterhausen _____, den 01.01.2021 _____
(Ort) (Datum)

Unterschrift:

_____ _____
(Vermieter/in) (Mieter/in)

_____ _____

_____

MUSTER

www.hausbesitzerverlag.de - Seriennummer: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Hausordnung

1. Vorbemerkung
Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung zur Aufrechterhaltung der Ruhe und Ordnung im Haus einseitig abzuändern, soweit dadurch keine zusätzlichen Verpflichtungen des Mieters entstehen.

2. Rücksichtnahme
Die Hausbewohner verpflichten sich zur gegenseitigen Rücksichtnahme sowie zum sachgemäßen Umgang mit der Mietsache und den Gemeinschaftsflächen.

3. Ruhezeiten
In der Zeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr sowie 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ist Ruhe auf Zimmerlautstärke einzuhalten. Insbesondere ist zu diesen Zeiten zu vermeiden:
Starkes Türenschlagen; ruhestörende Haus- und Gartenarbeiten. An Sonn- und Feiertagen ist die Erledigung solcher ruhestörender Arbeiten ganztägig zu unterlassen.
Bei der Benutzung von Fernseh-, Radio- oder sonstigen elektronischen Geräten sowie Musikinstrumenten ist stets Zimmerlautstärke einzuhalten.

4. Reinigung
Die Zugänge zu den einzelnen Wohnungen, die Treppen, sowie die Treppenfenster einschließlich der Geländer sind von den jeweiligen Parteien (Mietern) stets sauber zu halten. Wohnen mehrere Parteien auf einem Stockwerk, so hat die Reinigung abwechselnd zu erfolgen.
Die Reinigung, Räumung und Bestreuung der gemeinschaftlich genutzten Treppen, Räume, Plätze, Einfahrten und Höfe, sowie der Straße und Gehwege wechselt von Woche zu Woche zwischen allen Hausbewohnern in fortlaufender Reihe. Die Reinigung der Straßen und Gehwege muss nach den jeweiligen Polizeivorschriften mindestens 1x wöchentlich, bei Bedarf täglich, vorgenommen werden. Insbesondere ist die ausreichende Beseitigung von Schnee und Eis sicherzustellen. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Reinigungsgeräte und Streumaterial zu stellen.
Kommt der Mieter seiner Reinigungspflicht nicht ordnungsgemäß nach, so ist der Vermieter berechtigt, nach erfolgloser Mahnung die Reinigung, Räumung und Bestreuung auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen.

5. Gemeinschaftseinrichtungen
Gemeinschaftseinrichtungen dürfen nur zu den dafür vorgesehenen Zwecken benutzt werden. Insbesondere ist das Rauchen in diesen Einrichtungen sowie im Treppenhaus und den Allgemeinfluren nicht erlaubt.
Das Einstellen von Krafträdern ist in den zur Alleinbenutzung gemieteten Haupt- und Nebenräumen nicht gestattet.
Hauseingang, Treppen, Flure, Keller und Gemeinschaftsräume sind von Gegenständen aller Art, mit Ausnahme von Kinderwägen, Gehhilfen und Rollstühlen, die Fluchtwege nicht versperren und keine wesentlichen Hindernisse darstellen, freizuhalten.

6. Außentüren
Die Haustüre ist stets geschlossen zu halten, darf jedoch aus Gründen der Fluchtmöglichkeit auch während der Nachtruhe nicht abgeschlossen werden. Sämtliche Türschlüssel sind sorgfältig aufzubewahren und dürfen nur Familienmitgliedern oder Untermietern überlassen werden.

7. Lüften und Heizen
Der Mieter hat für ausreichende Lüftung und Heizung der Mietsache Sorge zu tragen. Zum Lüften sind die Fenster kurzzeitig ganz zu öffnen (Stoßlüften).

8. Abfallbeseitigung
Müll darf frühestens am Abend vor der Abholung auf den Gehweg gestellt werden.
Die Zwischenlagerung von Sperrmüll ist weder in den Gemeinschaftsräumen noch der Außenanlage gestattet.
Abfälle dürfen nicht ins WC geworfen werden.

9. Brennmaterial
Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leichtentzündliche Gegenstände nicht in den Keller- und Bodenräumen sowie in der Garage gelagert werden.
Brennstoffe dürfen nur in den hierfür ausgewiesenen Räumen gelagert werden. Öfen und Herde dürfen nur mit dem jeweils geeigneten Brennstoff geheizt werden.

10. Waschen und Trocknen
Während des Waschens ist die Waschküchentür geschlossen zu halten. Die Wäsche ist auf dem vom Vermieter bestimmten Trockenplatz zu trocknen und darf nur solange aufgehängt werden, wie es der Trockenvorgang erfordert. Es ist darauf zu achten, dass der Wasch-/Trockenraum nach Benutzung ausreichend gelüftet und geheizt wird.

11. Kälteschutz
Der Mieter hat alle möglichen Maßnahmen zu ergreifen, um ein Einfrieren von Leitungen zu verhindern. Ab – 5°C kann die Wasserleitung bei Einfriergefahr abgestellt werden. Befindet sich der Haupthahn in den Räumen des Mieters, so muss dieser den Zutritt bei Bedarf ermöglichen.

12. Grillen
Grillen innerhalb der Mietsache und auf dem Grundstück ist nur in Ausnahmefällen gestattet, sofern keine Belästigungen auftreten.

13. Allgemeinbeleuchtung
Fällt die Allgemeinbeleuchtung im Bereich Hauseingang und Treppenhaus aus, so muss jeder Mieter im Rahmen einer Notversorgung das Treppenhaus seines Stockwerks, der Mieter des Erdgeschosses auch den Hauseingang, beleuchten.

14. Außenantennen, Blumenkästen, etc.
Das Anbringen von Außenantennen, Blumenkästen, Schildern und ähnlichen Vorrichtungen darf nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters in sachgemäßer Ausführung erfolgen. Außenantennen sind zu entfernen, wenn der Vermieter nachträglich eine Gemeinschaftsantenne anbringt.
Die Zustimmung kann vom Vermieter aus wichtigem Grund widerrufen werden.

15. Gartenpflege
Soweit der Mieter die Gartenpflege zu erledigen hat, ist der Vermieter nicht verpflichtet, Arbeitsgeräte zu stellen.

Muster