

**a) Wohnungsmietvertrag**  
**b) Wohnungsübergabeprotokoll**  
**c) Garagenmietvertrag**

Anlage 1  
 Zu § 1 Nr. 4.1

a) **Mietvertrag**  
 zwischen

.....  
 – nachstehend als **Vermieter** bezeichnet –  
 und

.....  
 – nachstehend als **Mieter** bezeichnet –

**§ 1 Mietgegenstand**

(1) Mietgegenstand ist die im Gebäude .....  
 ..... im ..... Geschoss rechts/ links/ mittig  
 gelegene ..... - Zimmer-Wohnung/ das Gebäude .....

(2) Zu dem vermieteten Objekt gehören

1. zur ausschließlichen Benutzung

.....	Zimmer	.....	Balkon/Veranda/Loggia
.....	Küche/Kochnische	.....	Abstellraum
.....	Flur/Diele	.....	Dachbodenanteil
.....	Bad/Dusche	.....	Kellerraum
.....	WC	.....	Hausgarten/Gartenanteil (siehe hierzu Anlage C)

Wohnungsausstattung:

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Einbauküche (ohne Geräte) | <input type="checkbox"/> Einbauschränke |
| <input type="checkbox"/> Gasherd/Elektroherd       | <input type="checkbox"/> Zentralheizung |

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Backofen/Mikrowelle     | <input type="checkbox"/> Etagenheizung                                 |
| <input type="checkbox"/> Spülmaschine            | <input type="checkbox"/> Sammelheizung mit Wärme-<br>messeinrichtungen |
| <input type="checkbox"/> Spültisch               | <input type="checkbox"/> Kachelofen                                    |
| <input type="checkbox"/> Breitbandkabelanschluss | <input type="checkbox"/> Gemeinschaftsantenne                          |
| <input type="checkbox"/> .....                   | <input type="checkbox"/> .....   |

2. außerdem zur gemeinschaftlichen Benutzung

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Garten (siehe hierzu Anlage C) | <input type="checkbox"/> Waschküche                   |
| <input type="checkbox"/> Fahrradkeller                  | <input type="checkbox"/> Trockenraum                  |
| <input type="checkbox"/> Aufzug                         | <input type="checkbox"/> Wäschetrockenplatz im Freien |
| <input type="checkbox"/> .....                          | <input type="checkbox"/> .....                        |

(3) Das Mietobjekt wird in dem Zustand vermietet, in dem es sich im Zeitpunkt der Übergabe befindet. Dieser Zustand wird in einem Übernahmeprotokoll gemeinsam festgestellt; der Mieter erhält eine Abschrift des Protokolls. Der Mieter hatte im Vorfeld des Mietvertragsschlusses ausgiebig Gelegenheit, das Mietobjekt zu besichtigen.

(4) Dem Mieter werden für die Dauer der Mietzeit die vorhandenen Haustür-, Wohnungstür-, Zimmer-, Keller- und Briefkastenschlüssel ausgehändigt. Anzahl und Übergabe der Schlüssel werden im Übergabeprotokoll dokumentiert. Niemand darf sich ohne Genehmigung des Vermieters einen Schlüssel anfertigen lassen. Angefertigte Schlüssel zur Mietsache sind beim Auszug dem Vermieter abzugeben. Bei Verlust eines Schlüssels ist der Mieter verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters die Kosten für entsprechende Türschlösser, bei einer Schließanlage deren Kosten jeweils einschließlich der Kosten für den Austausch der Schlösser zu übernehmen, sofern der Mieter nicht nachweisen kann, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist.

## § 2 Mietdauer und Kündigung

(1) Das Mietverhältnis beginnt am ..... Es wird auf unbestimmte Dauer geschlossen.

(2) Die Mieträume werden dem Mieter vom Vermieter als Werkmietwohnung mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses bei ..... (Dienststelle) überlassen.

Die Überlassung erfolgt, da die dienstliche Tätigkeit als .....

die Überlassung von Wohnraum erfordert, die in unmittelbarer Beziehung oder Nähe zur Arbeitsstätte steht.

(3) Das Mietverhältnis kann von beiden Vertragsparteien spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate. Scheidet der Mieter aus der in Absatz 2 genannten dienstlichen Tätigkeit aus, kann das Mietverhältnis auch durch Kündigung des Vermieters nach § 576 BGB beendet werden.

(4) Das Recht zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

(5) Die Kündigung bedarf der Schriftform.

(6) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. Die Vorschrift des § 545 BGB findet keine Anwendung.

### § 3 Miete und Mietnebenkosten

(1) Die Miete beträgt monatlich ..... Euro.

(2) Neben der Miete hat der Mieter die Heiz- und Warmwasserkosten sowie die weiteren anfallenden Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung zu tragen. Eine Aufstellung der derzeitigen Betriebskosten ist als Anlage A beigelegt.

Hierfür sind monatlich folgende Vorauszahlungen zu leisten:

Heiz-/ Warmwasserkosten	.....	Euro
Sonstige Betriebskosten	.....	Euro
Monatlich zu zahlende Gesamtvorauszahlung:		..... Euro

(3) Der Vermieter ist berechtigt, neu entstehende Betriebskosten auf den Mieter umzulegen.

(4) Der Mieter bezieht folgende Versorgungsleistungen direkt auf eigene Rechnung:

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Strom           | <input type="checkbox"/> Wasser                  |
| <input type="checkbox"/> Gas             | <input type="checkbox"/> Fernwärme               |
| <input type="checkbox"/> Müllbeseitigung | <input type="checkbox"/> Breitbandkabelanschluss |



.....



.....

(5) Über die Betriebskosten ist jährlich abzurechnen. Jede Partei ist berechtigt, nach der Abrechnung die monatlichen Vorauszahlungen entsprechend den eingetretenen Änderungen anzupassen. Die Änderung ist in Textform zu erklären und ist ab dem auf die Mitteilung folgenden Monatsersten gültig.

(6) Die Betriebskosten werden, soweit der Verbrauch erfasst wird, nach Verbrauch, im Übrigen, soweit nichts anderes vereinbart wurde, nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt und berechnet (§ 556a BGB). Für die Umlage der Heiz- und Warmwasserkosten gelten die Vorschriften der Heizkostenverordnung. Bei Vorliegen sachlicher Gründe können Abrechnungszeiträume vom Vermieter nach billigem Ermessen verkürzt werden. Zieht der Mieter vor Ablauf eines Abrechnungszeitraums aus, so wird auch seine Abrechnung erst mit der nächsten Gesamtabrechnung fällig. Bei Vorliegen sachlicher Gründe kann der Vermieter nach billigem Ermessen durch Erklärung in Textform mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

(7) Die Miete und die Betriebskostenvorauszahlung gemäß Absatz 1 und 2 sind monatlich im Voraus fällig und spätestens am 3. Werktag eines Monats, ohne besondere Aufforderung, kostenfrei auf folgendes Konto des Vermieters mit der Nr. .... bei der ..... (BLZ: ..... ) zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Gutschrift der Miete an.

(8) Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, neben den gesetzlichen Verzugszinsen für jede nach Verzugsseintritt ergehende schriftliche Mahnung pauschalierte Mahnkosten in Höhe von 5,00 Euro zu fordern, es sei denn der Mieter weist nach, dass dem Vermieter kein oder ein wesentlich niedrigerer Schaden als die Pauschale entstanden ist. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

(9) Die Erhöhung der Miete ist nach den jeweils gültigen gesetzlichen Vorschriften möglich.

#### **§ 4 Benutzung und Pflege der Mietsache**

(1) Der Mietgegenstand darf nur für Wohnzwecke verwendet werden.

(2) Der Mieter hat die ihm überlassenen Mieträume samt Zubehör sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln, insbesondere für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung der Mieträume zu sorgen und sie von allem Ungeziefer freizuhalten. Die Reinigung des Trep-

penhauses und der zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume und Anlagen obliegt dem Mieter nach näherer Bestimmung gemäß der Hausordnung (§ 13).

(3) Ist der Mieter zur Benutzung eines Gartens berechtigt, obliegt ihm die Pflege des Gartens nach der als Anlage C beiliegenden Gartenordnung, die Bestandteil dieses Vertrages ist.

(4) Der Mieter darf Haustiere nur mit Erlaubnis des Vermieters halten. Eine erteilte Erlaubnis kann widerrufen werden, wenn durch das Tier andere Mieter oder Nachbarn belästigt werden oder wenn eine Gefährdung der Mietsache zu befürchten ist. Für die Haltung von Kleintieren ist eine Erlaubnis nicht erforderlich.

### **§ 5 Gebrauchsüberlassung an Dritte**

(1) Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache ganz oder teilweise einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Sache weiterzuvermieten. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.

(2) Entsteht für den Mieter nach dem Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums 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.

(3) Die Erlaubnis kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.

(4) Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

### **§ 6 Betreten des Mietobjekts**

(1) Die Vertreter und Beauftragten des Vermieters dürfen das Mietobjekt nach vorheriger Ankündigung betreten. Dies gilt insbesondere, um die Notwendigkeit von Arbeiten oder den Zustand des Mietobjekts festzustellen und um Messeinrichtungen abzulesen.

(2) In der Regel meldet sich der Vermieter oder dessen Beauftragter eine Woche zuvor beim Mieter an. In dringenden Fällen kann der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter die Mietsache auch ohne Vorankündigung sowie bei Abwesenheit des Mieters betreten.

(3) Will der Vermieter das Mietobjekt verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, darf der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter das Mietobjekt nach vorheriger Ankün-

digung zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten auch mehrfach wöchentlich betreten. Auf die berechtigten Belange des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.

(4) Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Vermieter oder seine Beauftragten die Mieträume betreten können.

### **§ 7 Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen**

(1) Die Durchführung von Reparaturen und Verbesserungen des Mietobjekts durch den Vermieter richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 554 BGB).

(2) Der Vermieter ist berechtigt, nach Durchführung von Modernisierungs- oder Energieeinsparungsmaßnahmen die Miete entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu erhöhen (§ 559 BGB).

(3) Der Mieter darf Veränderungen an den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen, nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vornehmen. Liegt die Zustimmung nicht vor, kann der Vermieter Schadensersatz und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Mieters verlangen. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Ersatz der Kosten für bauliche oder sonstige Veränderungen der Mieträume nebst Zubehör, sofern insoweit nicht eine ausdrückliche Vereinbarung mit dem Vermieter und dessen Zustimmung vorliegt. Auch das Betreiben eines Öl-, Elektrospeicher-, Holz- oder Gasheizofens, eines Abluft-Wäschetrockners und das Einlagern von Heizstoffen ist nur mit Zustimmung des Vermieters gestattet.

(4) Bei der Aufstellung und beim Betrieb eines Ofens hat der Mieter alle gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen zu beachten. Der Mieter haftet für jeden von ihm oder von einem seiner Beauftragten verschuldeten Schaden, der durch die Aufstellung, den Betrieb oder den Abbau des Ofens sowie die Lagerung von Heizstoffen entsteht. Hinsichtlich der Lagerung von Heizstoffen sind die einschlägigen gesetzlichen und behördlichen Vorschriften zu beachten. Der Vermieter ist zur Sicherstellung dieser Vorschriften jedoch nicht verpflichtet, bauliche Arbeiten selbst vorzunehmen oder solche durch den Mieter oder Dritte zu dulden.

### **§ 8 Instandsetzung und Instandhaltung des Mietobjekts**

(1) Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung trägt der Vermieter, sofern der Schaden nicht vom Mieter oder von ihm gemäß § 278 BGB zurechenbaren Personen, insbesondere Familienangehörigen, Gästen, Hausangestellten oder vom Mieter beauftragten Handwerkern, schuldhaft verursacht wurde.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, während der Dauer der Mietzeit die notwendigen Schönheitsreparaturen (Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken) auf eigene Kosten in fachhandwerklicher Qualität ausführen zu lassen oder selbst auszuführen. Die Schönheitsreparaturen sind je nach dem Grad der Abnutzungen durchzuführen.

(3) Schäden am und im Mietobjekt sind dem Vermieter ohne schuldhaftes Verzögern anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht verursacht werden, insbesondere wenn technische Anlagen und sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend belüftet, geheizt oder nicht genügend gegen Frost geschützt werden.

(4) Für auch ohne Verschulden des Mieters notwendige Reparaturen an solchen Gegenständen, welche dem häufigen und unmittelbaren Zugriff des Mieters ausgesetzt sind (sog. Kleinreparaturen), nämlich Zentralheizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, Öfen, Herden, Spültischen, Türen, Schlössern, Sprechanlagen, Türverschlüssen, Fenstern, Fensterläden, Rollläden, Jalousien, Markisen, WC- und Badeeinrichtungen, Handwaschbecken, Bodenbelägen, elektrischen Einrichtungen, insbesondere die in § 28 Abs. 3 Satz 2 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) genannten Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüssen sowie Verschlussvorrichtungen für Fensterläden, übernimmt der Mieter die Kosten voll, wenn der Rechnungsbetrag im Einzelfall 100,00 Euro nicht übersteigt, jedoch innerhalb eines Kalenderjahres nur bis zu einem Gesamtbetrag von 8 % der Jahresnettomiete. Der Mieter ist nicht verpflichtet, die Kleinreparaturen selbst durchzuführen bzw. in Auftrag zu geben. Die Notwendigkeit von Kleinreparaturen ist dem Vermieter unverzüglich nach Feststellung des jeweiligen Schadens mitzuteilen.

### **§ 9 Haftung des Vermieters**

(1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für Mängel der Mietsache, die bei Abschluss des Mietvertrags vorhanden waren, wird ausgeschlossen.

(2) Werden durch einen später entstehenden Mangel Leben, Körper oder Gesundheit des Mieters verletzt oder werden die vom Mieter eingebrachten Sachen beschädigt, so haftet der Vermieter nur, wenn ihm, seinem gesetzlichen Vertreter oder seinen Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann oder wenn sich der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug befunden hat. Für sonstige Schäden haftet der Vermieter nur, wenn ihm, seinem gesetzlichen Vertreter oder seinen Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann.

(3) Der in Absatz 1 genannte Haftungsausschluss greift nicht ein, soweit der Vermieter die Mangelfreiheit des Mietobjektes oder eine bestimmte Eigenschaft besonders zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat.

### **§ 10 Reinigungs-, Räum- und Streupflichten**

Der Mieter ist verpflichtet, Gehweg und Straße nach Maßgabe der ortspolizeilichen Vorschriften zu reinigen, von Schnee freizuhalten und bei Glätte zu streuen. Diese Verpflichtung erstreckt sich auch auf den Eingangsbereich, Treppenaufgang, Hof und die Einfahrt. Der Mieter hat im Falle der persönlichen Verhinderung für eine Vertretung zu sorgen.

**§ 11 Mehrheit von Mietern**

- (1) Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- (2) Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berühren, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für den Ausspruch von Kündigungen und für Mietaufhebungsverträge. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.
- (3) Tatsachen, die für einen Mitmieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für ihn einen Schadensersatz- oder ähnlichen Anspruch oder eine Schadensersatzpflicht begründen, haben für Mitmieter die gleiche Wirkung.

**§ 12 Beendigung des Mietverhältnisses**

- (1) Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mietsache einschließlich Öfen, Herde, Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen, Öl-, Gas- und Elektrogeräte geräumt und sorgfältig gereinigt und geputzt zurückzugeben.
- (2) Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, bauliche Veränderungen, die er an der Mietsache vorgenommen hat oder Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung der Mietzeit auf seine Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes vereinbart ist.
- (3) Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Er hat hierbei den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Der Vermieter kann unbeschadet seiner Rechte nach Absatz 2 die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme.
- (4) Ein Übergabeprotokoll soll angefertigt werden; der Mieter erhält eine Abschrift.

**§ 13 Hausordnung**

- (1) Die als Anlage B beigelegte Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages.
- (2) Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung einseitig abzuändern, soweit dadurch keine zusätzlichen Verpflichtungen des Mieters entstehen oder vertraglich gesicherte Rechtspositionen des Mieters beeinträchtigt werden. Die geänderte Hausordnung gilt ab dem auf die Mitteilung der Änderung folgenden Monatsersten.
- (3) Von der Hausordnung abweichende Vereinbarungen des Mietvertrags gehen der Hausordnung vor.



### § 14 Mietsicherheit

- (1) Der Mieter verpflichtet sich, eine Mietsicherheit in Höhe von Euro ..... (höchstens drei Monatsmieten ohne Betriebskostenvorauszahlung) an den Vermieter zu bezahlen. Die Zahlung kann in drei gleichen Monatsraten erfolgen. In diesem Fall ist die erste Teilleistung zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die zweite Teilleistung ist einen Monat später, die dritte Teilleistung zwei Monate später zur Zahlung fällig.
- (2) Der Vermieter wird die Mietsicherheit nach Erhalt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anlegen.
- (3) Der Vermieter kann sich wegen seiner fälligen Ansprüche bereits während des Mietverhältnisses aus der Mietsicherheit befriedigen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Kautionssumme wieder auf den ursprünglichen Betrag zu erhöhen.
- (4) Die Mietsicherheit ist spätestens 6 Monate nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache zuzüglich der angefallenen Zinsen unter Abrechnung evtl. Vermieterforderungen an den Mieter zurückzuzahlen. Steht eine Forderung des Vermieters zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest, so ist er berechtigt, einen der voraussichtlichen Forderung entsprechenden Betrag auch darüber hinaus zurückzubehalten. Eine jährliche Auszahlung der angefallenen Zinsen kann vom Mieter nicht verlangt werden. Der Mieter kann fällige Mietzahlungen nicht mit der Kautionszahlung aufrechnen.

### § 15 Datenschutz

Der Mieter ist damit einverstanden, dass seine Daten im Rahmen der Verwaltung des Mietobjekts beim Vermieter unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bedingungen gespeichert und elektronisch verarbeitet werden.

### § 16 Zusatzvereinbarung für vermietete Eigentumswohnungen

- (1) Dem Mieter ist bekannt, dass es sich bei der vermieteten Wohnung um eine Eigentumswohnung handelt. Für die Bewirtschaftung dieser Wohnung entstehen dem Vermieter unter anderem Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung, die der Mieter nach § 3 des Mietvertrags zu tragen hat. Über die Betriebskosten ist jährlich abzurechnen. Die Höhe der einzelnen Betriebskostenpositionen richtet sich nach der Einzelabrechnung des Verwalters. Die Bestimmungen der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) sowie die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über die Ordnung im Haus und das Zusammenleben der Hausbewohner sind auch für den Mieter verbindlich. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter Abschriften der Gemeinschaftsordnung und der einschlägigen Wohnungseigentümerbeschlüsse auszuhändigen.
- (2) Die Regelung in Absatz 1 Satz 5 gilt auch für spätere Änderungen der Gemeinschaftsordnung und die nach Abschluss des Mietvertrags getroffenen Beschlüsse der Wohnungs-



**Anlage A**

**Aufstellung der Betriebskosten**

– Bestandteil des Wohnungsmietvertrags –

Betriebskosten im Sinne der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) sind nachstehende Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen:

1. **die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,**

hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;

2. **die Kosten der Wasserversorgung,**

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. **die Kosten der Entwässerung,**

hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. **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 Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung  
oder

**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

oder

**c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,**

hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a

oder

**d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,**

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

**5. die Kosten****a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,**

hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

**b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,**

hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

**c) 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;

**6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen****a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,**

oder

- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. **die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. **die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,**

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. **die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,**

zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

10. **die Kosten der Gartenpflege,**

hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

11. **die Kosten der Beleuchtung,**

hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

**12. die Kosten der Schornsteinreinigung,**

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

**13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,**

hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

**14. die Kosten für den Hauswart,**

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

**15. die Kosten****a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,

oder

**b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage,**

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;

**16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

**17. sonstige Betriebskosten,**

hierzu gehören Betriebskosten, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind, u.a. die Kosten eines Schwimmbades, einer Sauna, einer Klima- oder Entlüftungsanlage, einer Dachrinnenheizung, die Kosten der regelmäßigen Reinigung von Dachrinnen, die Kosten des Garagengebäudes oder einer Tiefgarage, die Kosten eines Pflörtner-

oder Bewachungsdienstes, die Kosten für die Kontrolle der Funktionsfähigkeit sowie die Kosten der Wartung und Pflege von technischen Einrichtungen, insbesondere die Wartungskosten für Klingel- und Gegensprechanlagen, die Kosten der regelmäßigen Überprüfung der Elektroanlage, sowie die Kosten der Wartung von Feuerlöschern und sonstigen Feuerschutzeinrichtungen.

**Anlage B****Hausordnung**

– Bestandteil des Wohnungsmietvertrags –

**1. Erhaltung der Ordnung und Sauberkeit**

- a) Jeder Mieter hat seine Räumlichkeiten einschließlich der dazugehörigen Treppen und Vorplätzen sauber und in Ordnung zu halten. Die Fußböden sind pfleglich zu behandeln, regelmäßig und sachgerecht zu reinigen.
- b) Balkone sind von Schnee freizuhalten.
- c) Das Reinigen der Treppen und der Treppenhausfenster haben die Mieter je für ihr Stockwerk zu besorgen; wohnen mehrere Mieter auf einem Stockwerk, so hat die Reinigung abwechselungsweise zu geschehen. Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.
- d) Das Reinigen der Treppen vom oberen Stockwerk auf den Dachboden, der Vorplätze auf demselben, der Treppe zum Untergeschoss und Keller, der Vorplätze dort, das Reinigen sonstiger gemeinschaftlich genutzten Räume einschließlich der dort vorhandenen Fenster, das Putzen der Klingelknöpfe, der Briefkastenanlage und des Haustürschlosses, das Kehren des Hofes, der Einfahrt, der Straße und der zum Mietobjekt gehörenden Bürgersteige, die Beseitigung von Schnee und Eis nach Maßgabe der ortspolizeilichen Vorschriften, wechselt von Woche zu Woche zwischen sämtlichen Haushaltungen in fortlaufender Reihe; der Nachfolger hat mit jedem Sonntag früh einzutreten. Der bei der Kaminreinigung anfallende Ruß ist von der Partei, welche die Kehrwoche hat, sofort zu entfernen.
- e) Der Hof ist stets frei und sauber zu halten. Bei Einlieferung von Brennstoffen müssen die dafür benutzten Orte sofort wieder gereinigt werden.
- f) Die Verwendung von Waschmaschinen und Trocknern in der Wohnung ist zulässig, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht, Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind, funktionssichere und fachgerecht angeschlossene Geräte benutzt werden. Die Verwendung eines Ablufttrockners bedarf wegen der Führung der Abluftleitung der Zustimmung des Vermieters. Dies gilt sowohl für die Nutzung in den eigenen Mieträumen als auch in den gemeinschaftlichen Wäsche- und Trockenräumen. Wird die Waschküche bzw. der Trockenraum von mehreren Personen genutzt, haben sie sich untereinander über die Nutzung zu verständigen. Nach der Wäsche ist die Waschküche ordentlich und sauber zu verlassen. Entsprechendes gilt für den Trockenraum.
- g) Das Abstellen von Gegenständen, insbesondere Fahrrädern, Kinderwagen und Rollatoren auf Fluren, Treppen, Gängen, im Hof oder in sonstigen gemeinschaft-



lichen Räumen in oder am Haus ist unbeschadet behördlicher Vorschriften nur zulässig, soweit keine anderweitigen Abstellmöglichkeiten (z. B. Fahrradraum) vorgesehen sind und dadurch andere Mieter nicht behindert werden. Das Abstellen von motorisierten Fahrzeugen im Flur, in den Kellerräumen, auf dem Hof, den Gehwegen und den Grünflächen ist nicht gestattet, es sei denn, dass dort gesonderte Abstellflächen ausgewiesen sind. Ausnahmen bedürfen einer Erlaubnis des Vermieters.

## 2. Rücksichtnahme auf Mitbewohner

- a) Rundfunk- und Fernsehlautsprecher sowie sonstige Tonwiedergabegeräte dürfen nur in geschlossenen Räumen und mit Zimmerlautstärke betätigt werden. Ruhestörungen dürfen nicht auftreten.
- b) Das Anbringen und Aufstellen von Außenantennen darf nur mit Erlaubnis des Vermieters und in sachgemäßer Ausführung erfolgen.
- c) Nähmaschinen sind auf schalldämpfende Unterlagen zu stellen.
- d) Alle belästigenden Geräusche, insbesondere Türenzuwerfen und störendes Treppenlaufen sind im Hinblick auf die Ruhe und gegenseitige Rücksicht zu vermeiden. Besondere Rücksichtnahme ist in der Zeit von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr sowie zwischen 22:00 Uhr und 7:00 Uhr geboten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen örtlichen Satzung bzw. Polizeiverordnung.
- e) Musizieren ist nur in der Zeit von 7:00 Uhr bis 13:00 Uhr und von 15:00 Uhr bis 22:00 Uhr erlaubt.
- f) Das Grillen auf dem Balkon ist in Mehrfamilienhäusern verboten.
- g) Im Treppenhaus und in sonstigen von mehreren Mietern gemeinschaftlich genutzten Räumen ist das Rauchen verboten.

## 3. Verhütung von Schäden, Sicherheit

- a) Die Mieträume sind ausreichend zu heizen und zu lüften. Keller und Speicher sind ebenfalls ausreichend zu belüften.
- b) Zur Verhütung von Unfällen sind die Zugänge zu den Kellern, Plattformen usw. nach Gebrauch wieder zu verschließen. In der Nacht sowie bei stürmischem und regnerischem Wetter sind die Türen und Fenster sorgfältig zu schließen. Dies gilt auch für Fenster in Keller- und Speicherabteilungen sowie für den jeweiligen Benutzer von gemeinschaftlich genutzten Räumen.
- c) Wasserverschwendung ist zu vermeiden. Dem Mieter obliegt die sorgfältige Überwachung aller Wasserentnahme- und Ausgussstellen. Wird die Wasserleitung – namentlich bei Frost – abgesperrt, so haben die Mieter darauf zu achten, dass die Hähnen nach Auslauf wieder geschlossen werden. Der Mieter ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu ergreifen, um ein Einfrieren der Leitungen zu verhindern.

- d) Jeder Mieter muss sorgfältig auf Feuer und Licht achten.
- e) Bau- und feuerpolizeiliche Bestimmungen sind zu beachten und einzuhalten. Feuergefährliche bzw. leicht entzündliche Stoffe dürfen weder auf dem Dachboden noch im Keller gelagert oder aufbewahrt werden. Brennstoffe dürfen nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen gelagert werden. Für die Lagerung von Heizöl gelten darüber hinaus die gesetzlichen und behördlichen Vorschriften. Öfen und Herde dürfen nur mit dem jeweils geeigneten Brennstoff geheizt werden.
- f) Der im Haushalt anfallende Müll ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nur in die hierfür bereit gehaltenen Mülltonnen verbracht werden. Bei der Beseitigung von Sonder- und Sperrmüll sind die behördlichen Vorschriften zu beachten. Für die Beseitigung derartiger Gegenstände sind in den Betriebskosten keine Beträge enthalten, der Mieter muss sie auf eigene Kosten entsorgen oder entsorgen lassen.
- g) Das Betreten des Daches ist verboten.

**Gartenordnung  
für Zier- und Nutzgärten bei Ein- und Mehrfamilienhäusern**

– Bestandteil des Wohnungsmietvertrags –

**A. Allgemein**

Soweit im Wohnungsmietvertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die folgenden Bestimmungen:

1. Ist der Mieter zur Benutzung des Gartens berechtigt, darf er die zum Mietwohnhaus gehörenden Zier- und Nutzgartenflächen betreten und jeweils der Bestimmungsart entsprechend unentgeltlich nutzen. Die Erträge einschließlich Obstertrag bei Nutzgärten stehen dem Mieter zu. Eine Änderung der Nutzungsart bedarf der Zustimmung des Vermieters. Das Pflanzen neuer Bäume und Sträucher bedarf ebenfalls der Zustimmung des Vermieters.
2. Der Mieter ist verpflichtet, die Gartenflächen ordnungsgemäß zu pflegen. Dazu gehören im einzelnen:
  - a) Mehrmaliges Mähen der Rasenflächen, Wässern in Trockenzeiten und mindestens einmal jährlich ausreichende Düngung.
  - b) Zurückschneiden der bodendeckenden und höheren Zier- und Obststräucher einschließlich der Einfriedungshecken, die oben und seitlich mindestens zweimal jährlich zurück geschnitten werden müssen. Hecken auf der Grenze zu Nachbargrundstücken sollen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
  - c) Obstbäume sind regelmäßig fachgerecht auszulichten, zu schneiden und zu düngen.
  - d) Beseitigung wild aufwachsender Bäume.
  - e) Gartenabfälle aller Art sind sachgerecht zu beseitigen, sofern sie nicht durch Kompostieren genutzt werden. Kompostlegten sind fachgerecht anzulegen und ungezieferfrei zu halten. Die Lage der Kompostlegten im Garten sind im Einvernehmen mit dem Vermieter festzulegen.
  - f) Die Instandhaltung und erforderlichenfalls die Beseitigung großer Bäume (u. a. Waldbäume) ist Sache des Vermieters. Der Mieter soll jedoch den Vermieter auf erkennbare, insbesondere gefahdrohende Schäden (z. B. dürre Äste) unverzüglich hinweisen.
3. Der Mieter hat die Wahl, den Garten selbst zu pflegen oder von einem Fachmann bzw. einer anderen geeigneten Person auf seine Kosten pflegen zu lassen.
4. Die Anschaffung und Unterhaltung der zur Gartenpflege notwendigen oder zweckmäßigen Materialien und Geräte (z. B. Rasenmäher) ist Sache des Mieters.

5. Erfüllt der Mieter trotz Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist seine Verpflichtungen nicht oder ungenügend, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durch eine Fachfirma durchführen lassen.

## **B. Bei Mehrfamilienhäusern**

Soweit im Wohnungsmietvertrag keine besonderen Bestimmungen über die Zuordnung der Gartenflächen insgesamt oder von Teilflächen zu der betreffenden Wohnung vereinbart sind, sind die Mieter gemeinschaftlich zur Nutzung berechtigt. Die Pflege und Instandhaltung des Gartens ist in diesem Fall Sache des Vermieters. Die Kosten der Gartenpflege (§ 2 Nr. 10 BetrKV) werden nach dem Anteil der Wohnflächen auf die Mieter umgelegt.

Ist eine besondere Regelung über die Zuordnung der Gartenflächen insgesamt oder von Teilflächen zu einer Wohnung getroffen, so ist der jeweilige Mieter gemäß der unter A. genannten Bestimmungen zur Nutzung dieser Flächen berechtigt und zur Pflege verpflichtet.

Bei einem Mieterwechsel tritt der neue Mieter in die Rechte und Pflichten seines Mietvorgängers ein.

**b) Wohnungsübergabeprotokoll**

**Objekt-Nr.:**

.....  
**Gebäude** (Straße, Hausnummer, Ort):

.....  
**Wohnung im** (Stockwerk, Lage)

.....  
**Name der/ des Mieter(s):**

.....  
**Telefonnummer:**

.....  
**Datum:**

<b>1. Ablesedaten:</b>	<b>Zähler-Nr.</b>	<b>Stand</b>
Strom	.....	.....
Gas	.....	.....
Kalt-Wasser	.....	.....
Warm-Wasser	.....	.....
Fernwärme/Heizung	.....	.....
.....	.....	.....

**2. Es wurden folgende Schlüssel übergeben:**

<input type="checkbox"/> Haustür	<input type="checkbox"/> Keller	<input type="checkbox"/> Garage
<input type="checkbox"/> Wohnungstür	<input type="checkbox"/> Briefkasten	<input type="checkbox"/> .....

**3. Beanstandungen/ Bemerkungen:**

....., den ....., ....., den .....

.....  
 Vermieter

.....  
 Mieter

c)

**Mietvertrag  
für Garagen und Stellplätze  
zwischen**

.....  
– nachstehend als *Vermieter* bezeichnet –

und

.....  
– nachstehend als *Mieter* bezeichnet –

**§ 1 Mietgegenstand**

(1) Mietgegenstand ist

- eine Einzelgarage (mit der Nummer .....
- ein Tiefgaragenstellplatz (mit der Nummer .....
- ein Stellplatz im Freien (mit der Nummer .....
- .....

auf dem Grundstück ..... in .....

der Stellplatz ist im beiliegenden Lageplan (Anlage A), welcher Vertragsbestandteil ist, gekennzeichnet.

(2) Das Mietobjekt wird in dem Zustand vermietet, in dem es sich im Zeitpunkt der Übergabe befindet. Der Mieter hatte im Vorfeld des Mietvertragsschlusses ausgiebig Gelegenheit, das Mietobjekt zu besichtigen.

(3) Dem Mieter werden für die Mietzeit folgende Schlüssel/ folgendes Funkgerät/ folgender Codeschlüssel ausgehändigt: .....

(4) Bei Verlust eines Schlüssels, Funkgeräts oder Codeschlüssels ist der Mieter verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters die Kosten für entsprechende Türschlösser, bei einer Schließanlage deren Kosten jeweils einschließlich der Kosten für den Austausch der Schlösser zu übernehmen, sofern der Mieter nicht nachweisen kann, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist. Niemand darf sich ohne Genehmigung des Vermieters einen Schlüssel, ein Funkgerät oder einen Codeschlüssel anfertigen lassen. Angefertigte Schlüssel, Funkgeräte und Codeschlüssel zur Mietsache sind beim Auszug dem Vermieter abzugeben.

## **§ 2 Mietdauer und Kündigung**

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am ..... Es wird auf unbestimmte Dauer geschlossen.
- (2) Das Mietverhältnis kann von beiden Vertragsparteien spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.
- (3) Die Kündigung bedarf der Schriftform.
- (4) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. Die Vorschrift des § 545 BGB findet keine Anwendung.

## **§ 3 Miete**

- (1) Die Miete beträgt monatlich ..... Euro.
- (2) Die Miete ist monatlich im Voraus fällig und spätestens am dritten Werktag eines Monats, ohne besondere Aufforderung, kostenfrei auf folgendes Konto des Vermieters mit der Nr. .... bei der ..... (BLZ: ..... ) zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Gutschrift der Miete an.
- (3) Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, neben den gesetzlichen Verzugszinsen für jede nach Verzugseintritt ergehende schriftliche Mahnung pauschalisierte Mahnkosten in Höhe von 5,00 Euro zu fordern, es sei denn der Mieter weist nach, dass dem Vermieter kein oder ein wesentlich niedrigerer Schaden als die Pauschale entstanden ist. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.
- (4) Der Vermieter ist berechtigt, die Miete angemessen entsprechend der für vergleichbare Garagen bzw. Stellplätze vereinbarten Miete zu erhöhen. Ein Verfahren entsprechend §§ 558ff. BGB muss nicht eingehalten werden.

## **§ 4 Benutzung der Mietsache**

- (1) Der Mietgegenstand darf nur für das Einstellen eines Pkw oder Motorrads nach Maßgabe der als Anlage B beigefügten Garagenordnung, die Vertragsbestandteil ist, genutzt werden. Das Abstellen nicht zugelassener Kraftfahrzeuge, das Lagern von Gegenständen aller Art, auch Reifen oder Kraftfahrzeugzubehör sowie Fahrrädern ist nur mit Genehmigung des Vermieters zulässig.
- (2) Der Mieter darf Veränderungen an der Mietsache, insbesondere bauliche Anlagen jeder Art (auch Umzäunungen), sonstige Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen, nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vornehmen. Liegt die Zustimmung nicht vor, kann der Vermieter Schadensersatz und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Mieters verlangen. Der Mieter hat keinen Anspruch auf

Ersatz der Kosten für bauliche oder sonstige Veränderungen der Mieträume nebst Zubehör, sofern insoweit nicht eine ausdrückliche Vereinbarung mit dem Vermieter und dessen Zustimmung vorliegt.

(3) Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter oder derjenige, dem der Mieter den Gebrauch überlassen hat, ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzt, der die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt, insbesondere einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch belässt (vgl. § 6) oder das Mietobjekt durch Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet.

### **§ 5 Betreten des Mietobjekts**

(1) Die Vertreter und Beauftragten des Vermieters dürfen die Mietsache nach vorheriger Ankündigung betreten. Dies gilt insbesondere um die Notwendigkeit von Arbeiten oder den Zustand des Mietobjekts festzustellen.

(2) In der Regel meldet sich der Vermieter oder dessen Beauftragter eine Woche zuvor beim Mieter an. In dringenden Fällen kann der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter die Mietsache auch ohne Vorankündigung sowie bei Abwesenheit des Mieters betreten.

(3) Will der Vermieter das Mietobjekt verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, darf der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter das Mietobjekt nach vorheriger Ankündigung zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten auch mehrfach wöchentlich betreten. Auf die berechtigten Belange des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.

(4) Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Vermieter oder seine Beauftragten das Mietobjekt betreten können.

### **§ 6 Gebrauchsüberlassung an Dritte**

(1) Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache ganz oder teilweise einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Sache weiterzuvermieten. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.

(2) Die Erlaubnis kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.

(3) Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.



### **§ 7 Instandhaltung des Mietobjekts, Reinigungs-, Räum- und Streupflichten**

- (1) Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache regelmäßig zu säubern und pfleglich zu behandeln. Für Beschädigungen haftet der Mieter, soweit sie von ihm oder von ihm gemäß § 278 BGB zurechenbaren Personen, insbesondere Familienangehörigen, Gästen, Hausangestellten oder vom Mieter beauftragten Handwerkern, schuldhaft verursacht werden.
- (2) Schäden am und im Mietobjekt sind dem Vermieter ohne schuldhaftes Verzögern anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht verursacht werden.
- (3) Der Mieter ist verpflichtet, die Zufahrt zur Mietsache (Gehweg und Straße) nach Maßgabe der ortspolizeilichen Vorschriften zu reinigen, von Schnee freizuhalten und bei Glätte zu streuen. Im Falle der persönlichen Verhinderung hat er für eine Vertretung zu sorgen.

### **§ 8 Haftung des Vermieters**

- (1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für Mängel der Mietsache, die bei Abschluss des Mietvertrags vorhanden waren, wird ausgeschlossen.
- (2) Werden durch einen später entstehenden Mangel Leben, Körper oder Gesundheit des Mieters verletzt oder werden die vom Mieter eingebrachten Sachen beschädigt, so haftet der Vermieter nur, wenn ihm, seinem gesetzlichen Vertreter oder seinen Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann oder wenn sich der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug befunden hat. Für sonstige Schäden haftet der Vermieter nur, wenn ihm, seinem gesetzlichen Vertreter oder seinen Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann.
- (3) Der in Absatz 1 genannte Haftungsausschluss greift nicht ein, soweit der Vermieter die Mangelfreiheit des Mietobjektes oder eine bestimmte Eigenschaft besonders zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat.

### **§ 9 Selbständigkeit der Garagen- bzw. Stellplatzvermietung**

Die Vermietung der Garage ist von der Vermietung einer Wohnung im gleichen oder einem anderen Anwesen rechtlich, wirtschaftlich und tatsächlich unabhängig.

### **§ 10 Mehrheit von Mietern**

- (1) Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- (2) Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berühren, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen,

jedoch nicht für den Ausspruch von Kündigungen und für Mietaufhebungsverträge. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.

(3) Tatsachen, die für einen Mitmieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für ihn einen Schadensersatz- oder ähnlichen Anspruch oder eine Schadensersatzpflicht begründen, haben für Mitmieter die gleiche Wirkung.

### **§ 11 Beendigung des Mietverhältnisses**

Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mietsache geräumt und sorgfältig gereinigt mit sämtlichen Schlüsseln, gegebenenfalls Funkgeräten und Codeschlüsseln, zurückzugeben.

### **§ 12 Mietsicherheit**

(1) Der Mieter verpflichtet sich, eine Mietsicherheit in Höhe von Euro ..... an den Vermieter zu bezahlen.

(2) Der Vermieter wird die Mietsicherheit nach Erhalt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anlegen.

(3) Der Vermieter kann sich wegen seiner fälligen Ansprüche bereits während des Mietverhältnisses aus der Mietsicherheit befriedigen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Kautionssumme wieder auf den ursprünglichen Betrag zu erhöhen.

(4) Die Mietsicherheit ist spätestens sechs Monate nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache zuzüglich der angefallenen Zinsen unter Abrechnung evtl. Vermieterforderungen an den Mieter zurückzuzahlen. Steht eine Forderung des Vermieters zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest, so ist er berechtigt, einen der voraussichtlichen Forderung entsprechenden Betrag auch darüber hinaus zurückzubehalten. Eine jährliche Auszahlung der angefallenen Zinsen kann vom Mieter nicht verlangt werden. Der Mieter kann fällige Mietzahlungen nicht mit der Kaution aufrechnen.

### **§ 13 Datenschutz**

Der Mieter ist damit einverstanden, dass seine Daten im Rahmen der Verwaltung des Mietobjekts beim Vermieter unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bedingungen gespeichert und elektronisch verarbeitet werden.

### **§ 14 Sonstiges**

(1) Bisher getroffene mündliche Absprachen, welche nicht Bestandteil der vorliegenden Vereinbarung sind, sind nicht bindend und nicht Bestandteil der Vereinbarung.

(2) Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.

(3) Sollte eine der vorstehenden Vereinbarungen nichtig oder unwirksam sein oder werden, so berührt dies den Vertrag im Übrigen nicht. An die Stelle der nichtigen bzw. unwirksamen Vereinbarung tritt eine wirksame Regelung, die dem wirtschaftlichen Zweck der nichtigen bzw. unwirksamen Regelung am nächsten kommt. Das Sinngemäße gilt für vorhandene Vertragslücken. Im Zweifel findet das Gesetz Anwendung.

(4) Die ausgehändigten und im Vertrag benannten Anlagen werden ausdrücklich Bestandteil dieses Vertrages.

(5) .....  
.....  
.....

**Anlage A:**        Lageplan

**Anlage B:**        Gartenordnung

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Vermieter

\_\_\_\_\_  
Mieter

**Anlage B****Garagenordnung**

1. Der Mieter hat jeglichen Lärm, insbesondere die Ruhestörung der Hausbewohner und Nachbarn zu vermeiden. Dem Mieter ist es insbesondere untersagt, unnötig zu hupen, den Motor geräuschvoll anzulassen oder warmlaufen zu lassen, mit unnötig hoher Motordrehzahl an- und abzufahren, ein Autoradio oder sonstiges Audiosystem inklusive Zubehör bei offenen Fahrzeugtüren oder heruntergelassenen Seitenscheiben zu betreiben, sowie die Fahrzeug- und Garagentüren übermäßig laut zu öffnen und zu schließen.

2. Wegen Brandgefahr ist verboten:

- a) das Rauchen sowie die Benutzung von offenem Licht und Feuer,
- b) die Aufbewahrung sowie das Umfüllen, Auffüllen oder Ablassen von Kraftstoff, Öl und sonstigen brennbaren Stoffen,
- c) die Aufbewahrung leerer Kraftstoff- und Ölbehälter,
- d) die Aufbewahrung von Putzwolle oder Putzlappen, ausgenommen kleine Mengen ungebrauchter Lappen oder Putzwolle, wenn sie in fest verschlossenen Metallbehältern bereitgehalten werden,
- e) das Abstellen von Fahrzeugen, die wegen Undichtigkeit Brennstoff oder Öl verlieren.

3. Es ist verboten, den Motor bei geschlossenen Garagentüren laufen zu lassen.

4. Die Benutzung elektrischer Geräte und Maschinen (z. B. Heizgeräte und Bohrmaschinen), insbesondere das Aufladen von Batterien ist nicht gestattet. Vorhandene elektrische Leitungen dürfen nicht verändert, insbesondere nicht angezapft werden.

5. Vorhandene Tore sind nach der Ein- oder Ausfahrt ordnungsgemäß zu schließen.

6. Die Fahrzeuge dürfen in den Einstellräumen nicht gewaschen werden.

7. Das Reparieren und Lackieren von Kraftfahrzeugen ist weder in den Einstellräumen noch auf dem übrigen Garagengelände gestattet. Bei Wartungsarbeiten, die nur in der Garage stattfinden dürfen, ist jede Geräusentwicklung zu vermeiden.

8. Es darf nur im Schritttempo ein- und ausgefahren werden. Ausfahrten und Durchfahrten müssen unbedingt frei gehalten werden.

Gesetzliche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften sind vom Mieter und seinem Beauftragten auch dann zu befolgen, wenn sie in der Garagenordnung nicht ausdrücklich erwähnt sind. Es gilt die Straßenverkehrsordnung.