



MIETVERTRAG

für Mietverhältnisse über Wohnraum

Zwischen _____
_____ als Vermieter
und Herrn/Frau _____
_____ als Mieter
wird folgender Mietvertrag geschlossen¹⁾:

§ 1. Mieträume

(1) Vermietet werden in dem Haus Nr. _____ an der _____ Straße in _____
am _____ Platz
folgende Räume:
Die Wohnung im Vorderh.-Mittelgeb.-Seitengeb.-Rückgeb. _____ten Stock, re. – li. – mi. – Whg.-Nr.: _____ bestehend
aus _____ Zimmer(n), _____ Küche, _____ Kammer(n), _____ Bad/WC, _____ WC, _____ Keller(anteil), _____ Speicher(anteil),
_____ zum Zwecke der Benützung als Wohnung;
dazu folgende zu anderen als Wohnzwecken dienende Räume und Flächen (z.B. Garage, Stellplatz)

zur Benützung als _____

(2) Der Mieter ist berechtigt, einen vorhandenen Wasch- und Trockenraum gemäß der Hausordnung mitzubnutzen.

(3) Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:

§ 2. Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am _____

(1) ☐ ²⁾ Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit.

(2) ☐ ²⁾ Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von _____ Jahren, also bis _____ geschlossen, weil der Vermieter die
Räume nach Ablauf der Mietzeit

☐ ²⁾ als Wohnung für sich³⁾ – seine Familienangehörigen³⁾ – Angehörige seines Haushalts³⁾ nutzen will, und zwar für

(Name/n)

☐ ²⁾ in zulässiger Weise beseitigen³⁾ – durch folgende Maßnahmen so wesentlich verändern³⁾⁴⁾ – so wesentlich instand
setzen³⁾⁴⁾ will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden:

☐ ²⁾ an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Besteht kein solcher Befristungsgrund oder teilt der Vermieter dem Mieter diesen bei Vertragsschluss nicht schriftlich mit,
gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen (§ 575 Abs. 1 S. 2 BGB).

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

§ 3. Außerordentliche Kündigung

Für die außerordentliche Kündigung gelten die gesetzlichen Kündigungsgründe (z.B. bei Zahlungsverzug, Störung des Hausfriedens, vertragswidrigem Gebrauch der Mietsache). Diese sind im Kündigungsschreiben anzugeben.

¹⁾ Als Mieter und Vermieter werden im Folgenden die Vertragsparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen.

²⁾ Zutreffendes ist anzukreuzen.

³⁾ Nichtzutreffendes ist zu streichen.

⁴⁾ Konkrete Angaben sind erforderlich, ggf. zusätzliches Blatt verwenden.



Alle genannten Personen sollen den Mietvertrag unterschreiben. **Nichtzutreffende Teile des Mietvertrages durchstreichen, freie Stellen ausfüllen oder durchstreichen.**

§ 4. Miete

(1) Die Miete beträgt monatlich € _____,
 zuzüglich
 Miete für Garage / Stellplatz³⁾ € _____,
 Vorauszahlung auf die Betriebskosten für Heizung und Warmwasser € _____,
 Vorauszahlung auf die übrigen Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung⁵⁾ € _____,
 insgesamt monatlich € _____.

☐²⁾ Vereinbarung einer 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, kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Änderung der Miete verlangen. Die Miete muss jedoch, von Erhöhungen wegen baulicher Maßnahmen oder gestiegener Betriebskosten abgesehen, mindestens 1 Jahr unverändert bleiben.

Das Gleiche gilt bei jeder erneuten Indexänderung nach einer Erhöhung oder Ermäßigung der Miete.

Während der Geltung dieser Vereinbarung ist eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) ausgeschlossen. Eine Erhöhung wegen baulicher Maßnahmen (§ 559 BGB) kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter diese aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.

☐²⁾ Vereinbarung einer Staffelmiete

Die Parteien vereinbaren, dass sich die Miete, ausgenommen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, wie folgt erhöht. Sie beträgt ab:

Datum	Miete für Wohnraum	Miete für Garage/Stellplatz ³⁾
_____	€ _____	€ _____
_____	€ _____	€ _____
_____	€ _____	€ _____
_____	€ _____	€ _____

Die Anzahl der Staffeln ist nicht begrenzt. Für weitere Staffeln bitte Zusatzblatt verwenden.

Die Miete muss jeweils mindestens 1 Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit der Staffelmiete ist eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) sowie wegen baulicher Maßnahmen (§ 559 BGB) ausgeschlossen.

(2) Die monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden nach Ablauf des jährlichen Abrechnungszeitraumes nach den gesetzlichen Vorschriften abgerechnet und ausgeglichen. Der Verteilungsschlüssel ist nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen, bei Eigentumswohnungen nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile vereinbart. Betriebskosten, die den Mieträumen nach erfasstem Verbrauch oder in sonstiger Weise konkret zugeordnet werden können (z. B. Kabelgebühren, Grundsteuer bei Eigentumswohnungen), werden mit den jeweiligen Kosten abgerechnet.

Betriebskosten für Heizung und Warmwasser werden entsprechend der Heizkostenverordnung abgerechnet.

(3) Für Art und Umfang der Betriebskosten ist die Betriebskostenverordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung maßgebend.

(4) Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

(5) Nach Abrechnung über die Betriebskosten des vorangegangenen Abrechnungszeitraumes kann jede Vertragspartei durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen.

(6) Bei vereinbarter Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. In der Erklärung muss der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert werden.

(7) Die gesetzlichen Rechte des Vermieters, nämlich Verlangen der Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB), Erhöhung der Miete wegen baulicher Änderungen (§ 559 BGB) oder wegen Erhöhung der Betriebskosten (§ 560 BGB) bleiben auch dann bestehen, wenn der Mietvertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen ist.

(8) Die Betriebskosten für vom Mieter selbst und auf eigene Kosten betriebene Heizungs- und Warmwasser-Bereitungsanlagen trägt der Mieter.

Der Verbrauch von Energie in den Mieträumen geht zu Lasten des Mieters.

(9) Die Miete ist spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle, derzeit bei Kreditinstitut: _____

IBAN: DE _____ BIC: _____

im Voraus zu zahlen. Vorauszahlungen auf die Betriebskosten sind zugleich mit der Miete zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. Bei unbarer Zahlung genügt der Mieter seiner Verpflichtung zur rechtzeitigen Zahlung, wenn er nach dem normalen Verlauf mit rechtzeitiger Gutschrift auf dem vom Vermieter bestimmten Konto rechnen konnte.

§ 5. Kaution

Der Mieter zahlt an den Vermieter eine Kaution gem. § 551 BGB in Höhe von

€ _____ i. W. _____ Euro

zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Bei preisgebundenem Wohnraum ist die Kaution nur zur Sicherung von Ansprüchen des Vermieters aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen bestimmt.

²⁾ Zutreffendes ist anzukreuzen.

³⁾ Nichtzutreffendes ist zu streichen.

⁵⁾ Bei preisgebundenem Wohnraum sind die Einzelpositionen nach Art und Höhe anzugeben.

§ 6. Garantiehaftung des Vermieters, Aufrechnung gegen die Miete, Zurückbehaltung der Miete

- (1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Mietvertragsabschluss vorhandene Sachmängel ist ausgeschlossen. § 536 a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.
- (2) Der Mieter kann gegen die Miete mit Forderungen aus den §§ 536 a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat. Mit anderen Forderungen aus dem Mietverhältnis kann der Mieter gemäß den gesetzlichen Bestimmungen aufrechnen. Mit sonstigen Forderungen kann der Mieter nur aufrechnen, wenn sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind.

§ 7. Benutzung der Mieträume

- (1) Der Mieter darf die Mieträume nur zu dem vertraglich bestimmten Zweck benutzen.
- (2) Tierhaltung in den Mieträumen ist ohne Einwilligung des Vermieters nicht gestattet. Dies gilt nicht für Kleintiere im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs.

§ 8. Duldungspflicht des Mieters, Veränderung der Mietsache

- (1) Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume oder zur Gefahrenabwehr notwendig oder zweckmäßig sind, hat der Mieter zu dulden. Er darf deren Durchführung nicht behindern.
- (2) Bauliche oder sonstige den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitende Veränderungen innerhalb der Mieträume oder an den darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters nicht vornehmen.

§ 9. Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

- (1) Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ansprüchen auf Durchführung von Schönheitsreparaturen frei.
- (2) Der Mieter verpflichtet sich, die Schönheitsreparaturen an Wänden und Decken der Küchen, Bäder und Duschräume, der Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten im Allgemeinen alle 5 Jahre, der sonstigen Räume im Allgemeinen alle 7 Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses, fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen an den Innenseiten von Fenstern und Außentüren, an Innentüren sowie an Heizkörpern einschließlich Heizrohre sind im Allgemeinen alle 10 Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses, fachgerecht auszuführen. Im Allgemeinen bedeutet, dass es sich bei den angegebenen Fristen nur um flexible Erfahrungssätze handelt, die der tatsächlichen Abnutzung anzupassen sind. Die Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen besteht nicht, wenn und soweit dem Mieter Räume bei Mietbeginn unrenoviert ohne angemessenen Ausgleich übergeben worden sind.
- (3) Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Reparaturen der Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie der Verschlussvorrichtungen von Fenster- und Rollläden zu tragen, falls die Kosten für die einzelne Reparatur € 125 und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand 6 % der Jahresbruttokaltmiete nicht übersteigt.
- (4) Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen pfleglich und schonend zu behandeln sowie die Mieträume entsprechend den technischen Gegebenheiten ausreichend zu heizen und zu lüften.
- (5) Schäden in den Mieträumen hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Er verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die – ausgenommen bei Gefahr im Verzug – vorgenommen werden, ohne vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.
- (6) Für Beschädigungen der Mieträume sowie der in den Mieträumen vorhandenen Anlagen und Einrichtungen ist der Mieter ersatzpflichtig, wenn und soweit sie von ihm sowie unter Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- oder Sorgfaltspflicht von den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, von seinen Untermietern oder Dritten, denen er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, von Besuchern, deren Erscheinen ihm zuzurechnen ist, von ihm beauftragten Lieferanten oder von ihm beauftragten Handwerkern schuldhaft verursacht werden.

Dem Vermieter obliegt der Beweis, dass die Schadensursache im Gefahrenbereich des Mieters gesetzt wurde. Dem Mieter obliegt sodann der Beweis, dass der Schaden nicht schuldhaft verursacht wurde.

§ 10. Pfandrecht des Vermieters

Zur Sicherung seines Pfandrechtes kann der Vermieter die Entfernung der seinem Pfandrecht unterliegenden Sachen nach den gesetzlichen Vorschriften auch ohne Anrufung des Gerichts verhindern und bei Auszug in Besitz nehmen.

§ 11. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

- (1) Der Vermieter, ein von ihm Beauftragter oder beide sind bei Gefahr im Verzug berechtigt, die Mieträume zur Feststellung und Durchführung der zur Gefahrenabwehr notwendigen Arbeiten zu betreten.
- (2) Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, sind die in Abs. (1) bezeichneten Personen berechtigt, zusammen mit den Kauf- bzw. Mietinteressenten die Mieträume nach Terminvereinbarung zur Besichtigung zu betreten.

§ 12. Beendigung der Mietzeit

Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit gesäubert und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben. § 9 Abs. (2) bleibt unberührt.

§ 13. Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht oder nur zu einer niedrigeren Miete vermietet werden können. Die Geltendmachung eines weiteren vom Mieter zu vertretenden Schadens ist nicht ausgeschlossen.

§ 14. Personenmehrheit als Mieter

(1) Sind mehrere Personen Mieter (z.B. Ehegatten), so haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

(2) Willenserklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich in stets widerruflicher Weise gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt nicht für die Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen, für den Ausspruch von Kündigungen, für ein Verlangen auf Verlängerung des Mietverhältnisses, für Mietaufhebungs- und -änderungsverträge sowie für einen Verzicht auf das ordentliche Kündigungsrecht.

§ 15. Öffentlich geförderte Wohnungen

Der Mieter verpflichtet sich, eine vom Vermieter in preisrechtlich zulässiger Weise geltend gemachte erhöhte Miete einschließlich Betriebskostenvorauszahlungen und etwaiger Umlagen vom Zeitpunkt der Zulässigkeit ab zu zahlen.

§ 16. Meldepflicht

Der Mieter ist verpflichtet, sich innerhalb von zwei Wochen nach Bezug der Wohnung bei der Meldebehörde anzumelden. Dazu stellt der Vermieter dem Mieter eine Wohnungsgeberbestätigung aus. Die amtliche Meldebestätigung hat der Mieter dem Vermieter innerhalb einer weiteren Woche vorzulegen.

§ 17. Datenschutz-Information

(1) Erhebung und Speicherung personenbezogener Daten sowie Art und Zweck und deren Verwendung

Zum Zwecke der Anbahnung, Durchführung und Abwicklung von Mietverhältnissen zwischen dem Vermieter und dem Mieter sowie den weiteren Bewohnern der Mietsache erhebt und verarbeitet der Vermieter als Verantwortlicher im Sinne des Art. 4 DSGVO die nachfolgend aufgeführten personenbezogenen Informationen:

- Vorname, Nachname, Anschrift
- E-Mail-Adresse, Telefonnummer (Festnetz und/oder Mobilfunk)
- Höhe der Miete und Betriebskosten
- Verbrauchsdaten und Betriebskosten gem. BetrKVO und HeizKVO
- Wohnfläche, Miteigentumsanteile, Anzahl der Bewohner, Anzahl der Wohnungen, Lage, Art, Ausstattung und Beschaffenheit der Mietsache

Die Datenverarbeitung ist nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO zu den genannten Zwecken für die Auftragserfüllung die beidseitige Erfüllung von Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis erforderlich.

Die von dem Vermieter verarbeiteten personenbezogenen Informationen werden regelmäßig bis zum Ablauf der gesetzlichen Regelverjährungsfrist (§ 195 BGB gespeichert), es sei denn, dass der Vermieter nach Artikel 6 Abs. 1 S. 1 lit. c DSGVO aufgrund von steuer- und handelsrechtlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten (aus HGB, StGB oder AO) zu einer längeren Speicherung verpflichtet ist oder die betroffenen Personen in eine darüber hinaus gehende Speicherung nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a DSGVO eingewilligt haben.

(2) Weitergabe von Daten an Dritte

Eine Übermittlung Ihrer persönlichen Daten an Dritte zu anderen als den im Folgenden aufgeführten Zwecken findet nicht statt. Soweit dies nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO für die Abwicklung des Mietverhältnisses mit dem Mieter und weiteren Bewohnern der Mietsache erforderlich ist, werden deren personenbezogenen Informationen an Dritte weitergegeben.

- a. Zum Zwecke der Abrechnung der Betriebskostenvorauszahlungen werden die Verbrauchsdaten für Heizung/Warmwasser und alle anderen Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung sowie die von dem Mieter geleisteten Vorauszahlungen an das von dem Vermieter oder dem Verwalter beauftragte Abrechnungsunternehmen weitergegeben.
- b. Zum Zwecke der Erfüllung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsverpflichtungen der Mieträumlichkeiten werden Name und Telefonnummer des Mieters bei Erforderlichkeit an Handwerker oder Sachverständige bzw. den jeweiligen Gebäudeversicherer und Haftpflichtversicherer des Grundstücks weitergegeben.
- c. Zum Zwecke der Erfüllung von Rechtsansprüchen wird anderen Eigentümern und Mietern auf deren Verlangen Einsicht in die Betriebskostenabrechnung des Mieters und in sämtliche, ihr zugrunde liegenden Originalbelege gewährt.

Zur Wahrung eines berechtigten Interesses nach Art 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO erfolgt die Übermittlung der Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit der Mietsache, Höhe der Miete und Betriebskosten an Vermietervereinigungen zwecks Aufnahme in von diesen geführte Vergleichsmietensammlungen i.S.d. § 558 Abs. 2 BGB. Das berechtigte Interesse des Vermieters und der vorgenannten Dritten ergibt sich aus den gesetzlichen Voraussetzungen für eine Mieterhöhung (§§ 558, 558 Abs. 2 Nr. 4 BGB). Zur Wahrung der Belange des Mieters erfolgt keine Weitergabe seines Namens.

Die weitergegebenen Daten dürfen von den vorgenannten Empfängern ausschließlich zur Führung der Vergleichsmietensammlung verwendet werden und nur an andere Mitglieder der Vermietervereinigung zum Zwecke der Überprüfung der Begründetheit und Geltendmachung von Mieterhöhungsverlangen gem. § 558 Abs. 2 BGB weitergegeben werden.

(3) Betroffenenrechte

Der Mieter und eventuelle weitere Bewohner der Mietsache haben das Recht:

- gemäß Art. 7 Abs. 3 DSGVO eine eventuell erteilte Einwilligung jederzeit gegenüber dem Vermieter zu widerrufen. Dies hat zur Folge, dass der Vermieter die Datenverarbeitung, die auf dieser Einwilligung beruhte, für die Zukunft nicht mehr fortführen darf;

Sofern personenbezogenen Daten auf Grundlage von berechtigten Interessen gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f DSGVO verarbeitet werden, haben der Mieter und weitere betroffene Personen das Recht, gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten einzulegen, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus ihrer besonderen Situation ergeben. Ein Widerspruch kann in jeder Weise bei dem Vermieter eingelegt werden, schriftlich, mündlich oder per Mail.

Weitere Vereinbarungen, z.B. über Sammelheizung und Warmwasserversorgung, Zahlung der Zwischenablese- und Abrechnungskosten bei Ende des Mietverhältnisses, Kosten der Wartung von Rauchwarmmeldern, Zahlung von Betriebskosten nach Rechnungslegung, Direktabrechnung von Betriebskosten, Liftbenützung, Gartenbenützung und -pflege, Räum-, Streu- und Reinigungspflicht, ausreichenden Privathaftpflicht- und Hausratversicherungsschutz, Verweisung auf einen eventuell abgeschlossenen Zusatzvertrag:

[illegible]

Ist eine Eigentumswohnung Gegenstand des Mietverhältnisses und wurde die bei Vertragsabschluss bestehende Hausordnung der Wohnungseigentümergeinschaft dem Mietvertrag angefügt, geht diese der nachfolgend abgedruckten Hausordnung vor.

_____, den _____
(Ort) (Datum)

Vermieter

Mieter



Übergabeprotokoll

Die in § 1 des Mietvertrages aufgeführte Wohnung (Baujahr: _____) ist abgeschlossen: ja – nein*

Sie besteht aus:

_____ Zimmer(n)	_____ WC in der Wohnung	_____ Speisekammer
_____ Küche	_____ WC im Hause	_____ Abstellraum
_____ Kochnische	_____ Flur/Diele	_____ Kelleranteil
_____ Bad mit WC	_____ Balkon(e)	_____ Speicheranteil
_____ Bad ohne WC	_____ Loggia/Loggien	_____
_____ Dusche	_____ Terrasse(n)	_____

Ein Mitbenützungsrecht besteht hinsichtlich des vorhandenen Waschraumes – Trockenraumes – Trockenplatzes – Gartens –* _____

Die Wohnung ist ausgestattet mit:

Zentralheizung – zentraler Warmwasserversorgung – Etagenheizung – Ofenheizung – Anschluss an Gemeinschaftsantenne / Breitbandnetz – Boiler(n) – Einbauküche – Kühlschrank – Gas-, Elektro-, Kombiherd – Parkettboden, Laminatboden, Teppichboden – Gegensprechanlage – * _____

Vermieter und Mieter haben die Wohnung einschließlich aller Anlagen und Einrichtungen gemeinsam besichtigt.

Folgende Mängel wurden festgestellt:

Zähler-Nummer:	Zählerstände:	
_____	Gas: _____	Öl: _____
_____	Strom: _____	Heizung: _____
_____	Wasser: _____	Warmwasser: _____

Vorstehendes Übergabeprotokoll ergänzt den Mietvertrag.

_____, den _____
(Ort) (Datum)

_____ Vermieter

_____ Mieter

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.



Aufstellung der Betriebskosten (Betriebskostenkatalog) gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV v. 25. 11. 2003, BGBl I S. 2346)

Betriebskosten sind nachstehende Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbaurecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

Zu den Betriebskosten gehören nicht die Verwaltungskosten sowie die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (§ 1 Abs. 2 BetrKV).

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 Aufbereitungsmittel.

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 Inneren 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 Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.

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 im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.



Hausordnung

I. Die gebotene Rücksichtnahme der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese insbesondere zu Folgendem:

a) zu größtmöglicher Sauberkeit und Reinlichkeit:

Abfälle dürfen nur in (nicht neben) die hierzu bestimmten Tonnen oder Müllschlucker geleert werden. In den Müllschlucker dürfen Flaschen nicht, feuchte oder klebrige Abfälle nur in verpacktem Zustand (möglichst klein) geworfen werden. Sperrige oder leicht brennbare Abfälle sind aus dem Grundstück zu entfernen.

Ist hinsichtlich der Treppenreinigung keine besondere Vereinbarung getroffen, sind die Zugänge zu den einzelnen Wohnungen sauber zu halten. Die Treppen sind je nach Beschaffenheit sachgemäß zu pflegen sowie wöchentlich einmal gründlich einschließlich Geländer und Treppenhausfenster zu putzen. Sind mehrere Parteien in einem Stockwerk, so haben sie mit der Treppenreinigung allwöchentlich zu wechseln.

Erfüllt der Mieter die Reinigungspflicht nicht, so ist der Vermieter nach fruchtloser Mahnung berechtigt, die Reinigung auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen.

Teppiche, Vorlagen, Polstermöbel, Betten, Matratzen und andere Gegenstände dürfen weder im Treppenhaus noch vom Fenster herab oder auf Balkonen, sondern nur an den vom Vermieter hierfür bestimmten Stellen und nur werktags von 8.00 bis 12.00 Uhr und außerdem an Freitagen und Samstagen von 15.00 bis 17.00 Uhr gereinigt werden.

b) zur Erhaltung der Ordnung im Haus:

Für die Benutzer des Waschraumes und der vorhandenen Einrichtungen gilt jeweils die nach dem Kalendereintrag reservierte Zeit. Der Waschraum mit dem Zubehör ist vor dem Verlassen zu säubern. Benutzereigene Gegenstände müssen entfernt werden.

Das Abstellen von Gegenständen, insbesondere von Krafträdern, Mopeds, Fahrrädern und Kinderwagen auf dem Hof, in der Garagenaufahrt, in den Gängen des Kellers oder des Speichers und im Treppenhaus, ist ohne Einwilligung des Vermieters nicht gestattet.

Für Unfälle oder Beschädigungen haften die Zuwiderhandelnden, für Kinder deren Eltern im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften. Die Mitnahme von Krafträdern, Mopeds und Fahrrädern in die Wohnung ist unzulässig.

c) zur Vermeidung von Ruhestörungen:

Ruhestörende Haus- und Gartenarbeiten dürfen nur an Montagen mit Freitagen zwischen 8.00 und 12.00 Uhr sowie zwischen 15.00 und 18.00 Uhr, an Samstagen zwischen 8.00 und 12.00 Uhr sowie zwischen 15.00 und 17.00 Uhr ausgeführt werden, soweit örtlich geltende Lärmschutzverordnungen nichts anderes bestimmen.

Bei der Benutzung von Musikinstrumenten und von Tonübertragungs- und Tonwiedergabegeräten ist stets Zimmerlautstärke einzuhalten. Zwischen 22.00 und 7.00 Uhr darf die Nachtruhe nicht gestört werden.

II. Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet den Mieter insbesondere zu Folgendem:

a) zur pfleglichen Behandlung der Mieträume:

Der Betrieb von Wasch- und Trockengeräten in den Mieträumen ist gestattet, wenn funktionssichere, fach- und standortgerecht angeschlossene Geräte benutzt werden.

Im Übrigen ist das Waschen und Trocknen von Wäsche in den Mieträumen, ausgenommen Kleinwäsche, nicht gestattet, wenn und soweit Räume gem. § 1 Abs. 2 des Mietvertrages mitbenutzt werden können.

Gegenstände, die geeignet sind, eine Verstopfung zu verursachen, dürfen weder in das WC noch in Abflüsse verbracht werden. Abflüsse sind bis zum Fallrohr durchgängig zu halten. Verstopfungen des WC und der Abflüsse hat der Mieter auf eigene Kosten beseitigen zu lassen. Insoweit gilt § 9 Abs. 4 des Mietvertrages entsprechend.

Fußbodenbeläge sind vom Mieter sachgemäß zu pflegen.

Bei Frostgefahr hat der Mieter im Rahmen seiner Obhutspflicht Maßnahmen gegen das Einfrieren Wasser führender Anlagen und Einrichtungen zu treffen.

Bei Regen sind die Fenster, bei Hagel und Sturm die Läden und Rollläden zu schließen.

Mit besonderer Sorgfalt ist bei Frost, Schneefall, Regen und Sturm auf das Schließen der Fenster in Keller- und Speicherabteilen zu achten. Für den jeweiligen Benutzer eines Gemeinschaftsraumes, z. B. des Wasch- und Trockenraumes, gilt dies entsprechend.

Jeder unnütze Verbrauch von Wasser oder Strom in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen ist zu vermeiden.

b) zur Benutzung der Mieträume:

Der Mieter hat die unbefugte Benutzung von Hauseinrichtungen durch die in § 9 Abs. 6 des Mietvertrages aufgeführten Personen zu unterbinden.

Markisen dürfen nur mit Einwilligung des Vermieters angebracht werden.

Namensschilder dürfen nur in einheitlicher Form und Größe angebracht werden.

III. Im Interesse der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und der Sicherheit innerhalb des Hauses gilt insbesondere Folgendes:

In der Wohnung, im Treppenhaus und auf dem Speicher dürfen Vorräte an Brennmaterial und Brennstoffen, z. B. Benzin, nicht gelagert werden.

Für die Lagerung von Heizöl gelten die jeweils einschlägigen gesetzlichen Vorschriften oder behördlichen Richtlinien.

Speicher und Keller dürfen nur mit geschlossenem Licht betreten werden. Sie sind nach jedesmaliger Benutzung wieder zu versperren. Keller- und Speicherfenster müssen nachts geschlossen, Garten- oder Vorgartentüren nachts versperrt werden.

Der Verlust von Schlüsseln ist dem Vermieter unverzüglich zu melden.

In den Speicherräumen dürfen leicht entzündliche Gegenstände, z. B. Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, alte Kleider und alte Polstermöbel, nicht aufbewahrt bzw. aufgestellt werden. Größere Gegenstände, wie Möbelstücke, Reisekoffer und dergleichen, müssen so aufgestellt werden, dass die Speicher, insbesondere alle Ecken und Winkel, leicht übersichtlich und zugänglich sind. Kleinere Gegenstände, z. B. Kleider und Wäsche, dürfen nur in geschlossenen Behältnissen aufbewahrt werden.

Bei Ein- und Ausfahrt in die bzw. aus den Garagen und Abstellplätzen ist Schrittgeschwindigkeit einzuhalten.

Die Aufzugsanlagen sind schonend zu benutzen. Bei Störungen ist der Vermieter unverzüglich zu verständigen.



Seit 1879 die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

HAUS+GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Sonnenstraße 13 III
80331 München

Telefon 0 89/5 51 41 -0

Telefax 0 89/5 51 41 - 366

Hinweise zum Mietvertrag für Mietverhältnisse über Wohnraum

§ 1 Mieträume

- Der Vertrag kann auch für die Vermietung eines **Hauses** verwendet werden.

- Bei Überlassung einer **Garage** bzw. eines **Stellplatzes** gegen eine **zusätzliche** Miete ist der Abschluss eines separaten Mietvertrages empfehlenswert, z.B. durch Verwendung unseres Vordruckes „**Garagemietvertrag**“, da die Garage nur dann auch rechtlich selbständig ist. Dies bedeutet, dass die Miete unabhängig von der Wohnungsmiete erhöht werden und das Mietverhältnis ohne Angabe von Gründen gekündigt werden kann. Dagegen besteht bei Aufnahme der Garage in den Wohnungsmietvertrag ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnung und Garage mit der Folge, dass auch die Garage den Vorschriften über die Kündigung (Kündigungsschutz) und die Mieterhöhung unterliegt. Dies gilt selbst dann, wenn für die Garage eine separate Miete ausgewiesen ist.

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis wird grundsätzlich **unbefristet**, d. h. auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. In diesem Fall ist die Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig, wenn seit der Überlassung des Wohnraumes noch keine 5 Jahre vergangen sind (dreimonatige Kündigungsfrist). Diese Frist gilt für den Mieter seit Inkrafttreten der Mietrechtsreform (1.9.2001) unabhängig von der Mietdauer. Für den Vermieter verlängert sie sich nach 5 und 8 Jahren um jeweils 3 Monate.

Ein **befristeter** Mietvertrag (Zeitmietvertrag) kann nur noch abgeschlossen werden, wenn ein in § 2 Abs. 2 angeführter Grund vorliegt. Dieser sollte bereits im Mietvertrag möglichst ausführlich geschildert werden, ggf. unter Verwendung eines Beiblattes.

Mieter, Vermieter oder beide Parteien können jedoch für bestimmte Zeit auf das ordentliche Kündigungsrecht **verzichten**. Eine entsprechende Vereinbarung (z. B. in § 17) sollte aber maximal einen Zeitraum von 4 Jahren umfassen.

§ 4 Miete

- Empfehlenswert ist in Anbetracht ständig steigender Betriebskosten die Vereinbarung einer **Nettomiete**. Dazu ist (zusätzlich zu einer Vorauszahlung auf die Betriebskosten für Heizung und Warmwasser – 3. Zeile) in der 4. Zeile ein monatlicher **Vorauszahlungsbetrag** in angemessener Höhe einzusetzen (oder: Vereinbarung einer Zahlung nach Rechnungslegung bzw. soweit möglich, Direktabrechnung mit dem Leistungserbringer unter § 17 – sinnvoll z.B. bei Einfamilienhäusern). In diesem Fall sind **sämtliche** in der seit 1.1.2004 geltenden Betriebskostenverordnung (Abdruck auf der Rückseite des Mietvertrages) genannten Betriebskosten auf den Mieter umgelegt.

Fehlt in der 4. Zeile der Eintrag eines Vorauszahlungsbetrages, sind alle Betriebskosten in der Miete enthalten (Bruttomiete).

- Sollen **weitere** als die in der Betriebskostenverordnung ausdrücklich genannten Betriebskosten umgelegt werden, müssen diese namentlich bezeichnet werden (z.B. unter § 17 – Betriebskosten für Wartung von Rauchwarnmeldern, Wartung von Feuerlöschgeräten, Dachrinnenreinigung, Dachrinnenheizung, Prüfung von Blitzableiteranlagen, Wartung einer Lüftungsanlage, Betriebskosten für Gemeinschaftseinrichtungen, z.B. Schwimmbad, Sauna, Spiel- oder Hobbyraum, Kosten von Feuerstättenschau und – bescheid, Kosten der Trinkwasseruntersuchung, spezielle Betriebskosten für Garage, z.B. Wartungskosten für Ölabscheider, Lüftung, Strom, TÜV-Gebühren u. ä.).

Geschäftszeiten:

Montag bis Mittwoch 8.00 bis 16.00 Uhr,
Donnerstag 8.00 bis 17.45 Uhr,
Freitag 8.00 bis 15.45 Uhr

Gläubiger-Identifikation:
DE65ZZZ00000852011

Steuer-Nr.: 143/236/30063

Sprechstunden der Rechtsabteilung:

Vormittag:
Montag bis Freitag 8.30 bis 12.00 Uhr

Nachmittag:
Montag bis Mittwoch 13.30 bis 16.00 Uhr
Donnerstag 13.30 bis 17.45 Uhr
Freitag 13.30 bis 15.45 Uhr

und nach Terminvereinbarung

Telefonische Kurzberatung:

Vormittag:
Montag bis Freitag
9.00 bis 12.00 Uhr

Nachmittag:
Montag bis Donnerstag
13.30 bis 16.00 Uhr
Freitag
13.30 bis 15.45 Uhr

Bankverbindungen:

Hausbank München
IBAN: DE90 7009 0100 0000 1073 60
BIC: GENODEF1M04

Postbank München
IBAN: DE90 7001 0080 0007 5798 01
BIC: PBNKDEFF

- Künftige Mietsteigerungen können durch Vereinbarung einer Indexmiete oder einer Staffelmiete im Voraus festgelegt werden.

Bei der **Indexmiete** kann die Miete jährlich dem Lebenshaltungskostenindex angepasst werden. Die Indexzahlen sowie das Berechnungsschema werden jeden Monat in der **Bayerischen Hausbesitzer-Zeitung** veröffentlicht. Informationen zu Preisindizes erhalten Sie ferner über das Info-Telefon des Statistischen Bundesamtes (0611/75 24 40) oder unter <https://www.destatis.de/DE/Startseite.html> bzw. <http://www.bayern.de/LFSTAD/>.

Zur Geltendmachung der Mieterhöhung empfehlen wir die Verwendung unseres Musterschreibens „Mieterhöhung bei vereinbarter Indexmiete“ (Formblatt 17 a).

Bei der **Staffelmiete** ist der jeweilige Zeitpunkt der Erhöhung sowie die jeweilige Miete in Euro anzugeben (nicht die Steigerung in %!) Die Zahl der Staffeln sowie die jeweiligen Miethöhen können frei vereinbart werden.

- § 4 Abs. 2: Die Abrechnung über die Betriebskosten-Vorauszahlungen muss dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des **12. Monats** nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitgeteilt werden. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer **Nachforderung** durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der **Mieter** muss **Einwendungen** gegen die Abrechnung dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung mitteilen. Nach Ablauf der Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Soll zur Verteilung der Betriebskosten ein anderer Schlüssel als das Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen bzw. der Miteigentumsanteile gelten (z.B. „Anzahl der Wohneinheiten“ bei den Betriebskosten für das Breitbandnetz oder „Personenzahl“ bei den Betriebskosten für Wasser und Müll), muss dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart werden (z.B. in § 17).

§ 5 Kautions

Die Kautions darf höchstens **drei Monatsmieten** (ohne separat ausgewiesene Betriebskosten) betragen.

Zu empfehlen ist die Anlage auf einem Sparkonto auf den Namen des **Vermieters**. Die Zinsen stehen dem Mieter zu.

Die **Hausbank München** bietet einen speziellen Service für die Anlage von Mietkautions.

§ 9 Abs. 2: Schönheitsreparaturen

Diese Klausel gilt nach den Urteilen des BGH v. 18.3.2015 (VIII ZR 185/14, VIII ZR 242/13; VIII ZR 21/13) nicht, wenn die Mietsache bei Mietbeginn unrenoviert ohne angemessenen Ausgleich überlassen wurde.

Dringend abzuraten ist von einer zusätzlichen Vereinbarung über eine Verpflichtung des Mieters zur Renovierung bei Auszug. Dies kann nach Auffassung der Rechtsprechung zur Unwirksamkeit **beider** Klauseln auch bei Überlassung einer renovierten Wohnung führen (BGH, Urteil v. 14.5.2003, VIII ZR 308/02).

§ 16 Meldepflicht

Wohnungsgeberbestätigung (Muster anbei) finden Sie im Internet unter

<http://www.haus-und-grund-muenchen.de/mainw/presse/Wohnungsgeberbestaetigung.pdf>

Zur Klärung von Fragen oder Abfassung individueller Vertragsgestaltungen wenden Sie sich bitte an unsere Rechtsabteilung.

Ausführliche Erläuterungen zu den Möglichkeiten der Vertragsgestaltung finden Sie im „Vermieter-Praxishandbuch“ Stürzer/Koch/Noack/Westner, 9. Auflage 2017, 411 Seiten, € 29,95 (inkl. Arbeitshilfen-online) sowie im „Vermieter-Lexikon“ Stürzer/Koch, 15. Auflage 2017, ca. 1045 Seiten, € 34,95 (inkl. Arbeitshilfen-online).

Hinweis

Bitte achten Sie auf § 4 Abs. 2 Satz 2, - danach dürfen Sie nur nach Quadratmetern abrechnen

Haben Sie nach Personen, Quadratmetern, Wohnungen abgerechnet, dann müssen Sie bei sonstigen Vereinbarungen diejenigen Betriebskosten aufführen, bei denen Sie nicht nach Quadratmetern abrechnen.

z.B.: entgegen § 4 Abs. 2 Satz 2 werden
Müllabfuhrgebühren nach Personen abgerechnet.

Das heißt, Sie müssen hier angeben, nach welchem Verteilungsschlüssel Sie bisher die Betriebskosten abgerechnet haben.

Kabelgebühren

z.B.: Bei den Kabelgebühren wird die Grundgebühr auf die Wohnungen umgelegt (§ 24 a Neubaumietenverordnung).

Wenn Sie den Verteilungsschlüssel ändern wollen, dann benötigen Sie hierzu die Einwilligung aller Mieter. Ausnahme: Wasser und Kanal werden nach dem tatsächlichen Verbrauch, also nach Zähler abgerechnet.

z.B.: Ich bin mit der Änderung des Verteilungsschlüssels nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen für die Abrechnung der Betriebskosten einverstanden.