

## Mietvertrag

Zwischen

Thomas Gerl, Böhmerwaldstraße 25, 94469 Deggendorf

-als Vermieter-

**und**

Name

derzeitige Anschrift

Telefonnummer

-als Mieter -

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

### § 1 Mietsache

**1.1**  
Der Vermieter vermietet dem Mieter ausschließlich zu Wohnzwecken die unter 1.2 bezeichnete Doppelhaushälfte.

Anschrift des Gebäudes	
Gesamtwohnfläche	
Gesamtwohneinheiten	

**1.2**

Der Vermieter vermietet dem Mieter ausschließlich zu Wohnzwecken folgende Wohnung/Haus:

bestehend aus \_\_\_ Etagen mit

	Zimmern
	Küche
	Hauswirtschaftsraum / Küche
	Flur
	Bäder
	Gäste-WC
	Diele
	Abstellräume
	Terrasse
Wohnfläche	

Eine Zusicherung der Wohnfläche findet nicht statt. Die Parteien sind sich über Lage, Größe und Zustand der Mietsache einig.

Die genaue Beschreibung der überlassenen Mietsache und des Zubehörs ist in der Wohnungsbeschreibung enthalten, die diesen Vertrag ergänzt und ihm beiliegt.

**1.3**

Mitvermietet wird:	

**1.4**

Der Mieter ist berechtigt, folgende gemeinschaftliche Einrichtungen und Anlagen nach Maßgabe der dem Vertrag beiliegenden Hausordnung mitzubenutzen:

--

**1.5**

Die Wohnung/das Haus wird durch		Personen bewohnt.
---------------------------------	--	-------------------

## § 2 Mietzeit

### 2.1

• Das Mietverhältnis beginnt am	
	und läuft auf unbestimmte Zeit.
• und endet mit Ablauf des	-
Die zeitliche Befristung ist aus folgenden Gründen erforderlich:	-

### 2.2

Wird die Mietsache zur vereinbarten Zeit nicht zur Verfügung gestellt, so kann der Mieter Schadensersatz nur fordern, wenn dem Vermieter wegen der nicht rechtzeitigen Bezugsfertigkeit oder Räumung der Mietsache durch den Vormieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Die Rechte des Mieters zur Mietminderung und zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsgewährung bleiben unberührt.

## § 3 Kündigung

### 3.1

Der Mieter kann den Mietvertrag bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats kündigen. Das Kündigungsrecht des Vermieters richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

### 3.2

Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

### 3.3

Die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

### 3.4

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

## § 4 Miete und Nebenkosten

### 4.1

Die Miete für den in § 1 beschriebenen Mietgegenstand beträgt monatlich

Grundmiete	
für Garage/Stellplatz zusätzlich	
für sonstige Einrichtung zusätzlich (Möblierung)	€
Mietzuschlag (z.B. für Untervermietung)	-
<b>Monatlicher Gesamtmietbetrag</b>	<b>€</b>

## 4.2

Neben der Miete werden folgende Betriebskosten im Sinne von § 2 Betriebskostenverordnung umgelegt und durch Vorauszahlungen (mit Abrechnung) erhoben:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer
2. Die Kosten der Wasserversorgung
3. Die Kosten der Entwässerung
4. Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, Reinigung und Wartung der Heizung und Warmwassergerät oder die Kosten des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage oder die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme
5. Die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage oder die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser oder Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
7. ~~Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs~~
8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung; hierzu gehören insbesondere die für öffentliche Straßenreinigung und für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren
9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
10. Die Kosten der Gartenpflege, sofern diese nicht vom Mieter durchgeführt wird
11. Die Kosten der Allgemeinbeleuchtung
12. Die Kosten der Schornsteinreinigung, sofern sie nicht durch den Mieter selbst bezahlt wird
13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
14. Die Kosten für den Hauswart
15. Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage bzw. Satellitenanlage oder die Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage
16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege
17. Sonstige Betriebskosten  
Hierzu gehören Betriebskosten im Sinne von § 1 der BetrKV, die von den obigen Nummern 1–16 nicht erfasst sind. Als sonstige Betriebskosten i.S.d. Ziffer 17 des § 2 der Betriebskostenverordnung werden die Kosten der Dachrinnenreinigung, der Feuerlöschwartung, der Überwachung, Überprüfung und Pflege von Blitzschutzanlagen, Kosten der Garagentorwartung, Kosten der Dachreinigung, Kosten für Sondermüllbeseitigung und Sonderreinigung, Ablesekosten, sowie der jährlichen Überprüfung und Wartung von Rauchwarnmeldern vereinbart.
18. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart oder günstiger werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden kann. Die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht erhoben werden.

### Die monatlichen Vorauszahlungen betragen für

<b>a)</b> die Heizungs- und Warmwasserkosten	
<b>b)</b> die sonstigen Betriebskosten	
Internetzugang	
<b>Insgesamt somit</b>	

Die Vereinbarung einer Vorauszahlung enthält keine Zusicherung über die Höhe der tatsächlich anfallenden Betriebskosten. Die festgesetzte Höhe ist vorläufig und unverbindlich.

**4.3**

Sind Vorauszahlungen vereinbart, so wird über sie jährlich einmal nach den gesetzlichen Vorschriften abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt unverzüglich, sobald die Abrechnungsunterlagen dem Vermieter vorliegen. Der Mieter ist berechtigt, in angemessener Zeit nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei dem Vermieter oder der von ihm bestimmten Stelle einzusehen. Eine etwaige Differenz auf Grund der Abrechnung zu Gunsten des Vermieters (des Mieters) hat der Mieter (Vermieter) innerhalb von einem Monat nach Zugang der Abrechnung an den Vermieter (den Mieter) zu zahlen. Im Falle des Auszugs eines Mieters während einer Abrechnungsperiode erfolgt die Verteilung bei der nächstfälligen Abrechnung im Verhältnis der Mietzeit zu der Abrechnungsperiode.

**4.4**

Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt, erhöhen sich die Betriebskosten oder entstehen neue Betriebskosten, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

**4.5**

Die abzurechnenden Kosten werden auf die Mieter wie folgt umgelegt:

**a)**

Die Kosten der Zentralheizung einschließlich einer mit ihr etwa verbundenen Warmwasserversorgung nach dem durch Wärmemesser/Heizkostenverteiler ausgewiesenen Verbrauch, jedoch 30 % der Kosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen.

**b)**

Die Kosten der Warmwasserversorgung, sofern sie nicht mit der Zentralheizung verbunden ist, nach dem durch Zähler ausgewiesenen Verbrauch, jedoch zu 30 % der Kosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen

Alle anderen Kosten werden nach dem Verhältnis der Wohnflächen umgelegt.

**4.6**

Umlegungsmaßstab und Abrechnungszeitraum können vom Vermieter nach billigem Ermessen festgesetzt werden, wenn dies vertraglich nicht oder nicht vollständig geregelt ist. Sie können nach billigem Ermessen geändert werden, wenn dringende Gründe einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung es erfordern.

**4.7**

Der Vermieter ist berechtigt, die Miete einschließlich der Nebenkosten nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erhöhen. Dies gilt auch für Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit.

**4.8**

Jede Vertragspartei kann nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen.

**4.9**

Die Miete einschließlich Nebenkostenvorauszahlungen ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats kostenfrei an den Vermieter zu zahlen.

Konto-Nr. des Vermieters:	Thomas Gerl
IBAN:	
BIC:	
Bank:	

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.

Empfängt der Mieter Sozialleistungen (z.B. Sozialhilfe oder Arbeitslosengeld II) ermächtigt er den Vermieter, die Leistungen unmittelbar vom Träger der Sozialleistungen einzufordern, soweit sie das Mietverhältnis betreffen.

Bei Zahlungsverzug des Mieters ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung pauschalierte Mahnkosten in Höhe von 4,50 € und Mahnkosten in Höhe von 4 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz geltend zu machen.

## § 5 Mietkaution

### 5.1

Der Mieter leistet dem Vermieter nach § 551 BGB zur Sicherung der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis eine Kautions von 2 Monatskaltmieten in Höhe von insgesamt.

€

### 5.2

Der Vermieter verpflichtet sich, die Kautions getrennt von seinem Vermögen bei einer öffentlichen Sparkasse oder Bank, zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz, anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit.

### 5.3

Der Mieter ist berechtigt, die Kautions in 3 aufeinanderfolgenden Monatsraten zu bezahlen. Die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

### 5.4

Die Kautions ist dem Mieter 3 Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses und Auszug des Mieters einschließlich Zinsen zurückzubezahlen, wenn dem Vermieter kein fälliger Gegenanspruch aus dem Mietverhältnis zusteht.

Der Vermieter ist berechtigt, für eventuelle Nachzahlungen aus der Betriebskostenabrechnung einen angemessenen Teil der Kautions (maximal drei monatliche Vorauszahlungsraten auf die Betriebskosten) bis zum Abschluss der Betriebskostenabrechnung einzubehalten.

## § 6 Mängel der Mietsache, Pflicht der Mängelanzeige

### 6.1

Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe.

### 6.2

Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Der Mieter hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für ausreichende Lüftung und Beheizung der überlassenen Räume zu sorgen.

### 6.3

Zeigt sich ein nicht nur unwesentlicher Mangel der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutz der Mietsache oder des Grundstücks gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter

diesen dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Das gleiche gilt, wenn sich ein Dritter ein Recht an der Sache anmaßt.

#### 6.4

Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt oder wenn die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, beheizt oder gegen Frost geschützt werden oder die Mieträume infolge unzureichender Sicherung durch unbefugte Dritte beschädigt werden. Insoweit haftet der Mieter auch für das Verschulden von Familienangehörigen, Hausangestellten, Untermietern und sonstigen Personen, die sich mit seinem Wissen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten räumlich-gegenständlichen Bereich liegt. Das gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die mehrere Mieter gemeinsam benutzen.

#### 6.5

Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel wird ausgeschlossen. Im Übrigen kann der Mieter vom Vermieter Schadensersatz wegen Mängel der Mietsache nur verlangen, soweit dem Vermieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit. Das Recht des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung bleibt unberührt.

### § 7 Bagatellschäden

Der Mieter ist verpflichtet, die Reparaturkosten für Installationsgegenstände, die seinem direkten und häufigen Zugriff ausgesetzt sind, wie die Installation (Hähne und Schalter) für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz-, Koch- und Kühleinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen, sowie der Verschlussvorrichtungen von Fensterläden oder Rollläden, Jalousien und Markisen, Spiegeln, Beleuchtungskörpern, WC- und Badezimmerbeleuchtungen zu tragen, soweit die Kosten der einzelnen Reparatur 100,00 € nicht übersteigen und der jährliche Reparaturaufwand nicht mehr als 8% der Jahresbruttokaltmiete beträgt.

Bei Beginn des Mietverhältnisses nach dem 01.01. oder bei Beendigung vor dem 31.12. eines Jahres gilt eine zeitanteilige Berechnung nach Nutzungsmonaten.

### § 8 Schönheitsreparaturen

#### 8.1

- |  |  |
|--|--|
| ○ Der Mieter übernimmt während der Dauer des Mietverhältnisses die Schönheitsreparaturen.    |  |
| ○ Der Vermieter übernimmt während der Dauer des Mietverhältnisses die Schönheitsreparaturen. |  |

#### 8.2

Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere das Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, der Innentüren, sowie der Fenster und Außentüren von innen und die Reinigung und Pflege der Fußböden, sowie der Anstrich von Heizkörpern einschließlich der Heizrohre. Naturlasiertes Holzwerk und Kunststoffrahmen dürfen nicht mit Deckfarbe überstrichen werden. Alle Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen.

#### 8.3

Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung der Mieträume die erforderlichen Arbeiten auszuführen. Die Schönheitsreparaturen sind, gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses an bzw. von der letzten fachgerechten Durchführungen, im Allgemeinen in den nachstehenden Zeitabständen fällig- soweit nicht nach dem Grad der Abnutzung eine zeitlich andere Ausführung erforderlich ist:

Wände und Decken:	in Küchen, Baderäumen und Duschen	alle 5 Jahre,
	in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten	alle 10 Jahre,
	in sonstigen Nebenräumen innerhalb der Wohnung	alle 10 Jahre
Fußbodenleisten, Heizkörper und Heizrohre, Innentüren, Fenster, Außentüren von innen		alle 10 Jahre

Diese Dekorationsintervalle können sich im Einzelfall aufgrund eines vom Üblichen abweichenden Wohnverhaltens des Mieters verkürzen, etwa wenn in der Wohnung stark geraucht wird oder weil kleine Kinder oder frei laufende Tiere verstärkt Gebrauchsspuren verursachen. Andererseits können sich die Intervalle verlängern, z.B. weil der Mieter häufig ortsabwesend ist oder die Mietsache nicht ständig als Lebensmittelpunkt nutzt.

Dem Mieter bleibt der Nachweis offen, dass die Mietsache (noch) nicht renovierungsbedürftig ist. Dem Vermieter bleibt der Nachweis offen, dass bei einem entsprechenden Renovierungsbedarf im Einzelfall kürzere Renovierungsintervalle angemessen sind.

## 8.4

Der Mieter wird verpflichtet, spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses, die rückständigen, d. h. fälligen Schönheitsreparaturen durchzuführen. Hierbei ist auf den Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparatur und den Abnutzungszustand der Mietsache bei Auszug des Mieters abzustellen.

## § 9 Bauliche Änderungen durch den Mieter

### 9.1

Bauliche Änderungen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und auch die Vergitterung der Fenster, sowie die Herstellung oder Veränderung von Feuerstätten, dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden. Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, so ist der Mieter für die Einholung etwaiger bauaufsichtsrechtlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.

### 9.2

Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.

## § 10 Überlassung der Mietsache an Dritte

### 10.1

Der Mieter ist ohne Erlaubnis des Vermieters weder zu einer Untervermietung der Mieträume, noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt, es sei denn, es handelt sich um Personen, welche sich nur vorübergehend für eine beschränkte, angemessene Zeitdauer unentgeltlich in den Mieträumen aufhalten (Besuch).

### 10.2

Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil der Mietsache i. S. d. § 553 BGB einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er vom Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen; dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, die Mietsache 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.

**10.3**

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.

**10.4**

Die Erlaubnis kann widerrufen werden, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, die Mietsache übermäßig belegt wird oder dem Vermieter die Überlassung aus anderen Gründen nicht zugemutet werden kann.

**§ 11 Tierhaltung**

Mit Rücksicht auf die Belange des Vermieters, die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung des Vermieters, sowie der Hausverwaltung, wenn er ein Tier halten will. Ohne Zustimmung des Vermieters dürfen kleinere Tiere (z. B. Ziervogel, Zierfische, Hamster) in den Wohnräumen gehalten werden, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält und soweit nach der Art der Tiere und ihrer Unterbringung, Belästigungen von Hausbewohnern und Nachbarn, sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.

**§ 12 Betreten der Mietsache****12.1**

Der Vermieter oder ein Beauftragter des Vermieters darf die Mietsache zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Besuchszeiten betreten.

Dasselbe gilt, wenn der dringende Verdacht besteht, dass der Mieter oder dessen Erfüllungsgehilfen von der Mietsache vertragswidrig Gebrauch machen oder wenn sie ihre Obhuts- und Sorgfaltspflichten grob vernachlässigen. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.

**12.2**

Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters nach 11.1 ausgeübt werden können.

**12.3**

In Fällen dringender Gefahr kann der Vermieter die Mietsache auch ohne Vorankündigung betreten.

**12.4**

Will der Vermieter die Mietsache veräußern oder ist der Mietvertrag gekündigt, so darf er oder ein von ihm Beauftragter oder beide zusammen mit dem Kauf- oder Mietinteressenten die Mieträume nach rechtzeitiger Vorankündigung an Werktagen in der Zeit 9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 15.00 Uhr – 18.00 Uhr betreten.

**§ 13 Rückgabe der Mietsache****13.1**

Bei Beendigung der Mietzeit hat der Mieter die Mietsache vollständig geräumt und ordnungsgemäß gereinigt zurückzugeben (inkl. Fenster).

**13.2**

Alle Schlüssel, auch die vom Mieter selbst beschafften, sind dem Vermieter zu übergeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.

**13.3**

Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er verpflichtet, bei Ende des Mietverhältnisses auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, auch wenn der Vermieter diesen baulichen Veränderungen zugestimmt hat, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist.

**13.4**

Der Mieter hat die erforderlichen Arbeiten aus § 8 Schönheitsreparaturen bis zur Beendigung des Mietverhältnisses durchzuführen. Gerät er mit diesen in Verzug, so ist der Vermieter berechtigt, nach Ablauf einer angemessenen Nachfrist mit Ablehnungsandrohung die Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen.

**13.5**

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

## **§ 14 Pfandrecht des Vermieters**

Der Vermieter hat für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters. Es erstreckt sich nicht auf die Sachen, die der Pfändung nicht unterliegen.

## **§ 15 Hausordnung**

**15.1**

Vermieter und Mieter verpflichten sich, im Haus sowohl untereinander als auch mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und zu diesem Zwecke gegenseitige Rücksichtnahme zu üben.

**15.2**

Zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Hause und für die Benutzung der Gemeinschaftsanlagen gilt die diesem Vertrag beigefügte Hausordnung. Sie kann vom Vermieter nur geändert werden, wenn dringende Gründe der Ordnung oder der Bewirtschaftung dies erfordern; diese Gründe sind dem Mieter zugleich mit der neuen Hausordnung mitzuteilen. Durch Bestimmungen der Hausordnung können Bestimmungen dieses Vertrags, sowie der Wohnungsbeschreibung und Übergabeverhandlung nicht geändert werden.

## **§ 16 Zusatzbestimmungen für Eigentumswohnungen**

### **16.1**

Handelt es sich bei der Mietsache um eine Eigentumswohnung, so unterwirft sich der Mieter der in der Teilungserklärung niedergelegten Benutzungsordnung und der von der Wohnungseigentümergeinschaft beschlossenen Hausordnung, wie sie diesem Vertrag als Anlage beigefügt sind. Diese Sonderbestimmungen haben Vorrang vor den in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen.

### **16.2**

Mehrheitsbeschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft – auch solche nach Abschluss des Mietvertrages – sind für den Mieter, nachdem sie diesem bekannt gemacht worden sind, verbindlich und bewirken eine entsprechende Veränderung oder Ergänzung des Mietverhältnisses, soweit sie dieses berühren.

## **§ 17 Sonstige Vereinbarungen**

Der Mieter verpflichtet sich, eine Privathaftpflichtversicherung mit Einschluss von Mietsachschäden und Einschluss grober Fahrlässigkeit, bei Einzug in die Wohnung abzuschließen, außer diese ist bereits vorhanden.

Das Anbohren der Fliesen ist ausdrücklich verboten. Die in der Wohnung vorhandenen Fenster und Türen dürfen nicht angebohrt oder mit Nägeln versehen werden. Das erstellte Übergabeprotokoll ist Bestandteil des Mietvertrages.


### § 18 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Klauseln des vorliegenden Vertrages unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

### §19

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform.

---

Ort, Datum

Unterschrift Mieter

---

Ort, Datum

Unterschrift Mieter

---

Ort, Datum

Unterschrift Vermieter

**Anlagen:**

Hausordnung

Wohnungsbeschreibung

Übergabeprotokoll

Energieberechnung/ Energieausweis

Nebenkostenaufstellung