Muster-Formular

Wohnungsmietvertrag

Ausgabe 2026

Bitte beachten Sie nachfolgende Bedienungsanleitung und stellen Sie sicher, dass die Sicherheitseinstellungen entsprechend der Anweisungen eingestellt sind.

Inhalt

1 Bedienungsanleitung

2 Wichtige Sicherheitseinstellungen

3 Mietvertrags-Musterformular

4 Formular-Freischaltung

Herausgeber

HAUS UND GRUND

RHEIN-BERG e. V., Sitz Bergisch Gladbach
Postfach 20 04 03, 51434 Bergisch Gladbach
Paffrather Straße 28, 51465 Bergisch Gladbach
Telefon (0 22 02) 9 36 26-0, Telefax (0 22 02) 9 36 26-60
Internet: www.hug-rhein-berg.de
E-Mail: info@hug-rhein-berg.de

Bedienungsanleitung

1. Entwurf speichern

Speichern Sie das Formular auf Ihrem Rechner. Verwenden Sie einen aussagekräftigen Dateinamen und einen leicht auffindbaren Speicherort.

2. Formular ausfüllen

Öffnen Sie das Dokument im Adobe Acrobat Reader unter Windows.

Auf jedem PC sind einmalig Sicherheitseinstellungen durchzuführen. Wenn Sie zum ersten Mal die Online-Formular verwenden, folgen Sie zunächst der Anleitung auf S. 2.

*Damit beim Ausfüllen des Formulars die einzelnen Felder gut sichtbar sind, klicken Sie ganz oben im Acrobat Reader auf **„Felder markieren“**. Dort ist diese Option lila markiert. Alle ausfüllbaren Felder werden farblich hinterlegt. Die Funktion kann auch im Menü „Bearbeiten“ unter „Einstellungen“ und „Formulare“ aktiviert werden: setzen Sie den Haken bei Markierungsfarbe: „Randfarbe für Felder bei Mauskontakt anzeigen“.*

Das Mietvertragsformular ist **mit dem Wasserzeichen „Rechtsunwirksamer Entwurf“** versehen. Sie können in diesem Entwurfs-Modus sämtliche Eingaben **jederzeit abändern** und das Formular **unbegrenzt oft abspeichern bzw. ausdrucken**. Dies ist sinnvoll, wenn Sie mit mehreren Mietinteressenten verhandeln oder Sie den Vertrag zunächst im Entwurf vorlegen möchten.
Um bei einem Mieterwechsel nur noch wenige Angaben aktualisieren zu müssen, speichern Sie den vollständig ausgefüllten Muster-Mietvertrag auf Ihrem PC. Beim Mieterwechsel öffnen Sie den Entwurf, aktualisieren die entsprechenden Felder und speichern die Datei zur Freischaltungunter einem neuen Namen ab.

*Verwenden Sie **vor der Freischaltung des Mietvertrags keine Kommentarfunktionen** des Acrobat Readers. Möchten Sie den Vertrag bearbeiten, können Streichungen, Unterschriftfunktion, etc. nach der Freischaltung des Formulars hinzugefügt werden. Die aktuelle Version des Adobe Readers DC blockiert ansonsten die Freischaltung (Stand: Aug 2020).*

3. Wasserzeichen ausblenden mit Freischaltcode

Wenn Sie den Vertrag im Entwurfs-Modus ausgefüllt haben – in jedem Fall aber die **rot umrandeten Pflichtfelder** –, können Sie das Wasserzeichen „Rechtsunwirksamer Entwurf“ ausblenden und einen rechtsgültigen Vertrag generieren. **Dazu benötigen Sie einen Freischaltcode**. Diesen können Sie in der Geschäftsstelle des Haus & Grund Rhein-Berg oder online auf der Web-Seite https://mietvertraege.hug-rhein-berg.de erwerben.

Speichern Sie das ausgefüllte Formular zur Sicherheit erneut auf Ihrem Rechner. Geben Sie Ihren Freischaltcode auf der letzten Seite in das entsprechende Feld ein und klicken Sie zur **Überprüfung der Freischalt-Voraussetzungen** auf die Schaltfläche Formularprüfung .
Alle Pflichtfelder müssen ausgefüllt sein, **der Freischaltcode wird nicht entwertet.**

Ist die Überprüfung erfolgreich, können Sie mit der Schaltfläche Abschluss Formularbearbeitung das Formular in einen rechtsgültigen Mietvertrag umwandeln. Speichern Sie diesen unter einem anderen Dateinamen ab, um den ausgefüllten Muster-Mietvertrag bei einem Mieterwechsel wieder zu verwenden.

Die Eingaben in den rot umrandeten Pflichtfelder können nach Abschluss der Formularbearbeitung nicht mehr verändert werden. Alle anderen Angaben sind auch nachträglich bearbeitbar.

Musterinformationsschreiben für Vermieter

Bitte beachten Sie unser **Musterinformationsschreiben für Vermieter an Mieter** zur Datenschutzverordnung.

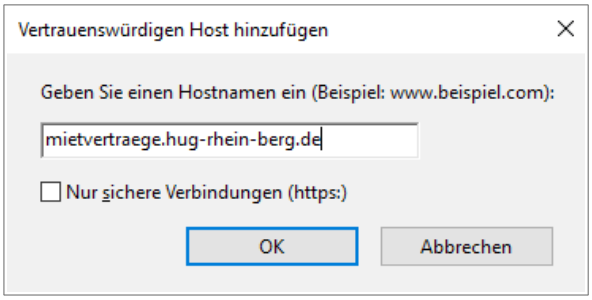
Wichtige Sicherheitseinstellungen – bitte beachten:

Die Bearbeitung und Freischaltung des vorliegenden Mietvertrags setzt zwingend die Verwendung der Software „Adobe Acrobat Reader“ unter Windows voraus.
Alternative Software zur PDF-Anzeige ist nicht zur Bearbeitung und Freischaltung geeignet !

Sicherheitseinstellungen - dieser Schritt ist auf jedem PC einmalig durchzuführen:

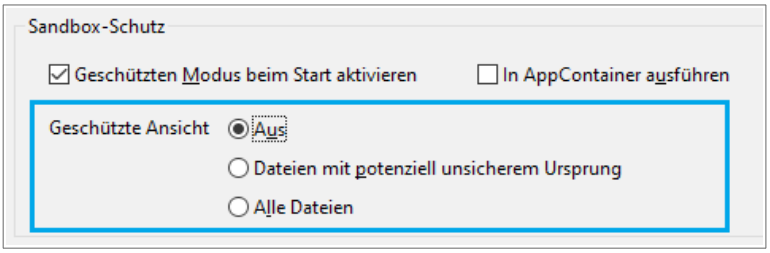
Um den Formularserver nutzen zu können, muss die Verbindung als „vertrauenswürdig“ erlaubt werden:

- Öffnen Sie im Adobe Reader das Menü „Bearbeiten“ und „Einstellungen“.
- Wählen Sie die Kategorie „Sicherheit (erweitert)“.
- Öffnen Sie unten im Fenster „Host hinzufügen“ und tragen Sie "mietvertraege.hug-rhein-berg.de" ein.



Bestätigen Sie die Eingabe mit "OK".

Kontrollieren Sie anschließend oben im Fenster - im Bereich Sandbox-Schutz - die Einstellung „Geschützte Ansicht“. In der geschützten Ansicht sind die meisten Funktionen des Readers deaktiviert. Um die Funktionalität sicherzustellen, muss die Einstellung auf „Aus“ gesetzt sein:



Verlassen Sie das Fenster mit „OK“, um die Eingaben zu übernehmen.

Für technische Fragen stehen Ihnen unsere Support-Mitarbeiter gerne unter der Telefon-Nr. 0241 - 50 02 16 zur Verfügung.

Wohnungsmietvertrag

1. Ausgabe 2026

Mieter: _____

_____

Haus: _____

in: _____

rechtsunwirksames Muster

Herausgeber
HAUS UND GRUND
RHEIN-BERG e. V., Sitz Bergisch Gladbach
Postfach 20 04 03, 51434 Bergisch Gladbach
Paffrather Straße 28, 51465 Bergisch Gladbach
Telefon (0 22 02) 9 36 26-0, Telefax (0 22 02) 9 36 26-60
Internet: www.hug-rhein-berg.de
E-Mail: info@hug-rhein-berg.de

Form: 1 Stand: 08/2026 F.Ver: 20260821 Code:

Wohnungsmietvertrag

Zwischen . . . . . .

in . . . . . als Vermieter

und . . . . . .

sowie . . . . . .

zurzeit wohnhaft in . . . . . .

. . . . . als Mieter

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1
Mieträume

1. Zur Benutzung als Mietwohnung, Eigentumswohnung, Einfamilienhaus*) werden in dem

Hause . . . . . Nr. . . . .

in . . . . . im . . . . . Geschoss

☐ links ☐ Mitte ☐ rechts

folgende Räume vermietet:

. . . . . Zimmer, Küche, Diele, Bad/Dusche, Toilette,

. . . . . Mansarde(n), . . . Keller,. . . . . Balkon, Terrasse.

Mitvermietet werden: . . . . . Garage(n), ... Stellplatz(plätze)

Die Gartenfläche . . . . . (Beschreibung Lage)

darf vom Mieter

☐ **nicht** genutzt werden**) ☐ **mit**genutzt werden**)

☐ **alleine** genutzt werden**)

Die Parteien sind sich darüber einig, dass . . . . . Personen in die Wohnung einziehen. Soweit dem Mieter gestattet ist, dass sich die Personenzahl ändert, hat er dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsbeginn die Anmeldebescheinigung vom zuständigen Einwohnermeldeamt vorzulegen.

Die Angabe der Wohnfläche auch in Unterlagen und Angaben außerhalb des Mietvertrages (z. B. Annoncen) gilt nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Wohnung ergibt sich aus der Bezeichnung der vermieteten Gebäude oder Räume.

2. Der Mieter ist berechtigt, den Hofraum zum Teppichklopfen und die Waschküche sowie den Trockenspeicher bzw. Trockenraum, soweit vorhanden, nach Maßgabe der Hausordnung mitzubenutzen.

3. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Dauer der Mietzeit ausgehändigt:

. . . . . Hausschlüssel,

. . . . . Wohnungsschlüssel,

. . . . . Zimmerschlüssel,

. . . . . Kellerschlüssel,

. . . . . Mansardenschlüssel,

. . . . . Garagenschlüssel,

. . . . . Briefkastenschlüssel,

. . . . . schlüssel.

Schlüssel, die der Mieter zusätzlich auf seine Kosten hat anfertigen lassen, sind nach Beendigung der Mietzeit gegen Erstattung der Herstellungskosten dem Vermieter auszuhändigen; anderenfalls ist ihre Vernichtung nachzuweisen.

§ 2
Mietzeit

1.1 Vertrag von unbestimmter Dauer

Das Mietverhältnis beginnt mit

dem . . . . . .

Es läuft auf unbestimmte Zeit und kann von jedem Teil mit der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden. Die Kündigung muss schriftlich bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

1.2 Kündigungsverzicht

Das obige Mietverhältnis wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Beide Mietparteien verzichten wechselseitig für einen Zeitraum von _____ Jahren bis zum _____ (maximal vier Jahre ab **Vertragsabschluss**) auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages. Zum Ablauf des Verzichtzeitraumes und darüber hinaus kann das Mietverhältnis von beiden Mietparteien mit den gesetzlichen Kündigungsfristen und entsprechend den gesetzlichen Vorschriften gekündigt werden. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung wird von dieser Regelung nicht berührt.

2. Zeitmietvertrag gem. § 575 BGB

Das Mietverhältnis beginnt am . . . . . und endet am . . . . . ., weil der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit beabsichtigt,**)

☐ die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts zu nutzen, wie sie im Folgenden namentlich benannt werden, weil hierfür die nachstehenden Gründe bestehen:

. . . . . .

(nähere Erläuterung)

. . . . . .

. . . . . .

☐ die Räume **in zulässiger Weise** zu beseitigen oder so wesentlich zu verändern oder in Stand zu setzen, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, was sich aus den nachstehenden Gründen ergibt:

. . . . . .

(nähere Erläuterung)

. . . . . .

. . . . . .

*) Nichtzutreffendes streichen.
**) Zutreffendes ankreuzen.

Form: 1 Stand: 08/2026 F.Ver: 20260821 Code:

rechtsunwirksames Muster

☐ die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten zu vermieten:

. . . . . .
(nähere Erläuterung)

. . . . . .

Der Vermieter hat dem Mieter spätestens vier Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich mitzuteilen, dass seine Verwendungsabsicht noch besteht, soweit der Mieter dies verlangt.

3. Soweit die Parteien unter Ziffer 1 einen Vertrag von unbestimmter Dauer vereinbart haben, kann eine Mieterhöhung stets im Rahmen des gesetzlich Zulässigen durchgeführt werden. Soweit die Parteien einen Vertrag auf bestimmte Dauer abgeschlossen haben, wird auf die handschriftliche Vereinbarung gemäß der besonderen Vereinbarung verwiesen.

4. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf des Mietverhältnisses fort, wird das Mietverhältnis entgegen § 545 BGB nicht stillschweigend verlängert oder neu begründet. Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf müssen vereinbart werden.*)

§ 3
Miete und Betriebskosten

1.1. Die **Miete** beträgt monatlich netto . . . . . Euro

in Worten: . . . . . Euro

davon für:

a) Wohnräume . . . . . Euro

b) Garage/Einstellplatz u. Ä. . . . . Euro

c) . . . . . Euro

. . . . . Euro

1.2 Die Vorauszahlungen auf **Betriebskosten** gemäß Ziffer 4 und Ziffer 5 stellen sich **zurzeit** auf . . . . . Euro

1.3 Monatlicher **Gesamtbetrag** zzt. . . . . 0,00 Euro

2. Für die preisgebundenen Wohnungen gilt die endgültig genehmigte Durchschnittsmiete vom Tage des Vertragsabschlusses an als vereinbart; ebenso gilt die jeweils zulässige Miete als vertragliche Miete.

☐ 3. Staffelmietvereinbarung (nicht zulässig für preisgebundene Wohnungen)

Die Miete gem. Ziff. 1.1 erhöht sich:

a) Mit Wirkung vom . . . . . um . . . . . Euro auf Euro . . . . . .

b) Mit Wirkung vom . . . . . um . . . . . Euro auf Euro . . . . . .

c) Mit Wirkung vom . . . . . um . . . . . Euro auf Euro . . . . . .

d) Mit Wirkung vom . . . . . um . . . . . Euro auf Euro . . . . . .

e) Mit Wirkung vom . . . . . um . . . . . Euro auf Euro . . . . . .

f) Mit Wirkung vom . . . . . um . . . . . Euro auf Euro . . . . . .

g) Mit Wirkung vom . . . . . um . . . . . Euro auf Euro . . . . . .

h) Mit Wirkung vom . . . . . um . . . . . Euro auf Euro . . . . . .

i) Mit Wirkung vom . . . . . um . . . . . Euro auf Euro . . . . . .

j) Mit Wirkung vom . . . . . um . . . . . Euro auf Euro . . . . . .

*) Der Wortlaut des § 545 BGB ist im Anhang abgedruckt.

Während der Laufzeit der Staffelmiete scheidet eine Erhöhung der Miete gemäß den §§ 558 bis 559 b BGB aus. Auf die Regelung des § 557a Abs. 3 BGB wird hingewiesen.

oder

☐ Die Vertragsparteien vereinbaren folgende **Indexklausel:**

Die Miete wird durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt (Indexmiete). Verändert sich dieser Preisindex im Verhältnis zum bei Beginn des Mietverhältnisses bestehenden Preisindex, so kann auch die Miete im selben Verhältnis angepasst werden. Die Miete muss, abgesehen von Erhöhungen gemäß §§ 559 bis 560 BGB, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Die Änderung der Miete muss in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Anpassung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

Die Miete kann gemäß oben genannter Vereinbarung mehrfach angepasst werden.

Bei Vereinbarung dieser Indexmiete ist die Erhöhung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB ausgeschlossen. Eine Erhöhung wegen Modernisierung gemäß § 559 BGB oder § 559e BGB kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.

4. Die Umlage der Betriebskosten richtet sich nach der Betriebskostenverordnung sowie der Heizkostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Die **Betriebskosten** für § 3 Ziffer 1.2:

a) den Betrieb und die Unterhaltung der Heizungs- und Warmwasseranlage und des Aufzuges (z. B. Stellung des Brenn- und Betriebsmaterials, Kosten des Wartungsdienstes usw. nach den in §§ 5 und 17 dieses Vertrages getroffenen Vereinbarungen),

b) die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, z. B. Grundsteuer, Deichgebühr,

c) Straßen- und Schornsteinreinigung, Regenwasserableitung,

d) Beleuchtung der allgemein benutzten Teile des Hauses einschließlich Zählermiete, Allgemeinstrom,

e) Hausmeister/Hauswart,

f) Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

(insbesondere des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug),

g) Gartenpflege

(hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen),

h) Gebäudereinigung, Streumittel und Ungezieferbekämpfung,

i) Wartungskosten für . . . . . .

j) Kosten gemäß § 2 Nr. 15 a bis c BetrKV, unter anderem Kosten des Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage einschließlich des Betriebsstroms, regelmäßiger Prüfung der Betriebsbereitschaft und Einstellung; des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage und Kosten des Betriebsstroms; des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nr. 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Abs. 1 TKG.

k) Wasserversorgung

(Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwi-

rechtsunwirksame Muster

Form: 1 Stand: 08/2026 F.Ver: 20260821 Code:

schenzählern einschließlich der Kosten der Eichung, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe),

l) Entwässerung

(Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage, die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe, die Abwasserabgabe und Ähnliches),

m) Müllbeseitigung,

n) die Kosten der Wartung, Reinigung und Überprüfung von Hausanschlüssen, Be- und Entwässerungssystemen, elektrischen Leitungen und Anlagen, Heizungs-/Warmwasserleitungen sowie Gasleitungen, die Kosten der regelmäßigen Trinkwasseruntersuchung und Blitzschutzanlagen,

o) die Kosten des Betriebes der Einrichtungen für die Wäschepflege,

p) Wartung Feuerlöschgeräte/Rauchwarnanlagen /Rauchwarnmelder, Lüftungsanlagen,

q) Pflege Dach- und Fassadenbegrünung

r) Wartung Garagentor

s) Kosten der Dachrinnenreinigung

t) Kosten des Feuerstättenbescheids

u) folgende sonstige Betriebskosten, sofern nachfolgend angekreuzt:

☐ Kosten für den Betrieb eines gemeinschaftlichen Schwimmbades

☐ Kosten des Betriebs einer gemeinschaftlichen Sauna

☐ Kosten gemeinschaftlicher Spiel- oder Werkräume

☐ Kosten der Wartung von Solarthermieanlagen und Photovoltaikanlagen

☐ folgende Kosten: . . . . . .

werden neben der Grundmiete auf die Mieter des Hauses umgelegt.

5. Die Verteilung der Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage und der zentralen Warmwasserversorgungsanlage erfolgt nach dem in § 5 festgelegten Umlegungsschlüssel.

6. Die Kosten der Wasserversorgung, Entwässerung (außer Regenwasserabteilung) und Müll werden, soweit entsprechende Messeinrichtungen vorhanden sind, nach Verbrauch abgerechnet. Anderenfalls werden die Kosten der Wasserversorgung ebenso wie die Kosten der Entwässerung sowie die Kosten der Müllabfuhr

☐ nach den Personenzahlen verteilt

☐ nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzfläche umgelegt

7. Soweit ein bestimmter Verteilerschlüssel hinsichtlich der Betriebskosten nicht vereinbart ist, richtet sich der Verteilerschlüssel nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzfläche des Hauses bzw. der Wirtschaftseinheit (§ 556 a Abs. 1 S.1 BGB).

Bei der Vermietung von Einfamilienhäusern wird für die Wasserversorgung vom Mieter ein entsprechender Versorgungsvertrag abgeschlossen. Wird der Versorgungsvertrag vom Vermieter abgeschlossen, werden die Kosten für die Wasserversorgung gemäß § 3 dieses Mietvertrages als Betriebskosten abgerechnet.

Der Vermieter kann die Umlegungsmaßstäbe nach billigem Ermessen ändern, wenn dringende Gründe einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung es erfordern. Handelt es sich bei der Mietsache um eine Eigentumswohnung sind die Betriebskosten gemäß § 556a Abs. 3 BGB umzulegen, es sei denn, die Parteien haben etwas anderes vereinbart. Widerspricht der Maßstab billigem Ermessen, legt der Vermieter den Umlageschlüssel gemäß § 556a Abs. 1 BGB fest. Ferner ist vereinbart, dass der Mieter die Grundsteuer (die in der Abrechnung der Hausverwaltung nicht enthalten ist) gemäß dem für die angemietete Einheit ergangenen Einzel-Grundsteuerbescheid gesondert trägt.

Dem Mieter ist der Umlegungsmaßstab bekannt auf der Grundlage der Vorlage der letzten Jahresabrechnung der Eigentümergemeinschaft.

8. Für die gemäß der vorstehenden **Ziffer 4** und **Ziffer 5** erhobenen Betriebskosten vereinbaren die Parteien eine monatliche Vorauszahlung für

– die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage und der zentralen Warmwasserversorgungsanlage in Höhe

von zurzeit . . . . . Euro

– die übrigen Betriebskosten

von zurzeit . . . . . Euro

Gesamtbetrag der Betriebskostenvorauszahlungen von zurzeit . . . . . Euro

Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen. Nachzahlungen bzw. Erstattungen sind innerhalb von einem Monat nach Zugang der Abrechnung fällig.

Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen. Die Anpassung beginnt mit dem 1. auf den Zugang der Anpassungserklärung folgenden Monat. Entstehen Nebenkosten neu, so kann der Vermieter ab dem Zeitpunkt der Kenntnisnahme angemessene Vorauszahlungen festsetzen.

Werden die Betriebskosten abweichend zu § 3 Ziffer 1.1 und Ziffer 8 als Pauschale vereinbart, ist der Vermieter berechtigt, bei deren Erhöhung die Pauschale anzupassen (vergleiche § 560 Abs. 1 und 2 BGB).

9. Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Grundsteuer (auch bei Wegfall von Grundsteuervergünstigungen und -befreiungen) und sonstiger öffentlich-rechtlicher Abgaben, der Versicherungsprämien sowie der Kosten des Wasserverbrauchs anteilig umzulegen, sofern diese Betriebskosten nicht gemäß § 3 Absatz 4 bereits neben der Miete erhoben werden. Tritt im Laufe des Kalenderjahres eine Erhöhung der Grundsteuer oder sonstiger öffentlicher Abgaben mit rückwirkender Kraft ein, so ist der Vermieter berechtigt, die Mehrbelastung auf die restlichen Monate des Kalenderjahres verteilt umzulegen. Das Gleiche gilt für neu eingeführte Gebühren, die bei Vertragsabschluss noch nicht vom Vermieter erhoben wurden. Ermäßigen sich die Betriebskosten, so sind diese vom Zeitpunkt der Ermäßigung ab entsprechend herabzusetzen.

10. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart werden, 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.

11. Der Mieter ist verpflichtet spätestens mit Wirkung zur Übergabe der Mieträume, einen eigenen Stromlieferungsvertrag mit einem Versorger abzuschließen. Der Vermieter ist berechtigt, die Kosten der Stromversorgung umzulegen, falls der Mieter keinen eigenen Stromversorgungsvertrag mit einem Versorger abgeschlossen hat.

12. Bei preisgebundenen Wohnungen wird zusätzlich zu den unter Ziff. 4 ausgewiesenen Betriebskosten das Umlageausfallwagnis von 2 % nach Maßgabe des § 25 a der Neubaumietenverordnung erhoben. Hinsichtlich der umzulegenden Betriebskosten müssen die monatlich entstehenden Kosten bei jeder Betriebskostenposition einzeln ausgewiesen sein.

§ 4
Sicherheitsleistung (Kaution)

Der Mieter verpflichtet sich unwiderruflich, zur Erfüllung sämtlicher Forderungen des Vermieters eine Kaution in Höhe von

Euro . . . . . .

rechtsunwirksames Muster

Form: 1 Stand: 08/2026 F.Ver: 20260821 Code:

(höchstens in Höhe der dreifachen Miete gemäß § 3 Ziff. 1 – ohne Betriebskosten –) an den Vermieter zu zahlen.

☐ 1. Die Kaution soll als Barkaution geleistet werden, wobei auf § 551 Abs. II BGB hingewiesen wird. Bei preisgebundenen Wohnungen dient die Sicherheitsleistung nur dazu, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Der Mieter verpflichtet sich dem Vermieter seine Steueridentifikationsnummer anzugeben.

☐ 2. Anstelle einer Barkaution wird die Gestellung einer Bürgschaft in obiger Höhe in Form einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft eines inländischen Kreditinstitutes oder Versicherers unter Verzicht des Bürgen auf das Recht zur Hinterlegung der Bürgschaftssumme mit befreiender Wirkung vereinbart. Die Leistung aus der Bürgschaft darf an keine Bedingung geknüpft werden, die Bürgschaft muss fällig werden auf 1. Anfordern. Die Inanspruchnahme des Bürgen darf auch nicht davon abhängig gemacht werden, dass der Bürge dem Mieter zunächst Mitteilung macht oder der Vermieter dem Bürgen das Bestehen einer Forderung nachweist.

3. Die Sicherheit wird vom Vermieter von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt. Die Gebühren für die Errichtung, Führung und Auflösung der Geldanlage trägt der Mieter. Den Vertragsparteien bleibt es überlassen, eine andere Anlage zu vereinbaren.

4. Verfügungsberechtigt ist allein und unwiderruflich der Vermieter, wozu er durch einen entsprechenden Vermerk – Sicherheitsabtretung wegen Mietkaution – beim Kreditinstitut legitimiert wird. Die Sicherheitsleistung nebst Zinsen wird nach vertragsmäßiger Beendigung des Mietverhältnisses zur Rückzahlung an den Mieter fällig, soweit keine Gegen- ansprüche des Vermieters bestehen.

5. Der Mieter erkennt an, dass er nicht berechtigt ist, fällige Mieten und Betriebskosten mit der Sicherheit zu verrechnen.

6. Bei einer Mietermehrheit (Gesamtgläubiger) kann der Vermieter die Kaution mit befreiender Wirkung nach seinem Belieben an jeden der Mieter zurückzahlen.

§ 5
Beheizung und Warmwasserversorgung

1. Der Vermieter übernimmt keine Gewähr für störungsfreie Versorgung mit Wärme, Strom und Wasser/ Warmwasser durch die von ihm mitvermieteten Anlagen für den Fall eines Ausfalls durch vom Vermieter nicht zu vertretende Lieferengpässe/Lieferausfälle.

Insbesondere hat der Mieter weder Anspruch auf Mietminderung noch auf Schadensersatz, wenn die Versorgung durch Unmöglichkeit der Leistung infolge höherer Gewalt, behördlicher Maßnahmen oder durch andere Störungen ausfällt.

2. Der Vermieter einer mit einer Sammelheizungsanlage ausgestatteten Wohnung ist verpflichtet, die Räume vom 1. 10. bis 30. 4. in der Zeit von 7.00 Uhr bis 23.00 Uhr mit einer durchschnittlichen Raumtemperatur von 20 Grad Celsius zu versorgen. Außerhalb der Heizperiode entscheidet der Vermieter nach billigem Ermessen, ob die Sammelheizungsanlage in Betrieb zu nehmen ist.

Die Warmwasserversorgungsanlage hat der Vermieter ständig in Betrieb zu halten.

Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Betriebskosten dieser Anlagen zu bezahlen.

3. Die abzurechnenden Heizkosten setzen sich aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferungen, die Kosten des Betriebsstromes, 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 (einschließlich des Tanks) und des Betriebsraumes, die Schornsteinfegerkosten, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, 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 Berechnung und Aufteilung sowie die Kosten der Eichung.

4. Die Heiz- und Warmwasserkosten werden auf die Mieter wie folgt umgelegt.*)

a) Nach der Wohn- bzw. Nutzfläche – dem umbauten Raum.*)

b) Bei vorhandenen **Wärmezählern** oder **Heizkostenverteilern** bzw. **Warmwasserzählern** oder **Warmwasserkostenverteilern:**

In diesem Falle werden**)

. . . . % der Heiz- und Warmwasserkosten nach dem Ergebnis der Wärmemesser oder Heizkostenverteiler bzw. Warmwasserzähler oder Warmwasserkostenverteiler

und

. . . . % der Heiz- und Warmwasserkosten nach der Wohn- bzw. Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum umgelegt.

Der Vermieter ist befugt, die Abrechnungsmaßstäbe im gesetzlich zulässigen Rahmen zu ändern, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse gegeben ist.

c) Die Kosten des erfassten Wärmeverbrauchs in Gemeinschaftsräumen (z. B. Treppenhaus, Waschküche, Trockenraum, Hobbyraum) werden nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzflächen des Hauses umgelegt.

5. Bei **vorschussweiser Zahlung:** Der Mieter hat mit dem jeweils fälligen Mietzins gemäß § 3 Ziffer 5 eine Vorauszahlung in Höhe von

Euro . . . . . .

zu leisten. Über die geleisteten Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet. Im Falle einer Erhöhung oder Senkung der Brennstoffpreise kann der Vermieter die Vorauszahlungen entsprechend neu festsetzen.

6. Feuerungsanlagen dürfen an nicht hierfür vorgesehenen Stellen nur mit **vorheriger schriftlicher Zustimmung** des Vermieters aufgestellt werden. Ofenrohre dürfen nur in die hierfür vorgesehenen Kamine eingeführt werden.

7. Die Aufstellung und Inbetriebnahme von **Ölöfen** ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters zulässig. Dies gilt für Öfen, die mit anderen Brennstoffen betrieben werden, gleichermaßen. Diese Genehmigung wird erteilt, wenn der Bezirksschornsteinfeger die Inbetriebnahme für unbedenklich hält. Macht der Bezirksschornsteinfeger die Inbetriebnahme eines Ölofens von der Anbringung eines Zugreglers als Kaminaufsatz abhängig, so trägt der Mieter die hierfür anfallenden Kosten. Im Falle der Lagerung von Öl, die nur im Keller gesetzlich zulässig ist, verpflichtet sich der Mieter, eine entsprechende Haftpflichtversicherung abzuschließen.

Entstehen Schäden in den Mieträumen und an den Kaminen durch ein unsachgemäßes Bedienen der Öfen, so ist der Mieter dem Vermieter schadenersatzpflichtig. Für die Lagerung des Heizöls gelten die behördlichen Vorschriften. Das Heizen mit Petroleumöfen ohne Kaminanschluss ist nicht gestattet.

8. Im Falle der Umstellung der Heizungsanlage auf eine andere wertverbesserte bzw. Kosten sparendere Heizungsanlage hat der Mieter eine Mieterhöhung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (§ 559 BGB für die nicht preisge-

*) Nichtzutreffendes streichen.

**) Die gesetzlich zulässigen Ober- und Untergrenzen ergeben sich aus den maßgebenden Vorschriften der §§ 7, 8 und 10 der Heizkostenverordnung.

rechtsunwirksames Muster

Form: 1 Stand: 08/2026 F.Ver: 20260821 Code:

bundenen Wohnungen und § 11 der Zweiten Berechnungsverordnung für die preisgebundenen Wohnungen) zu leisten.

9. Im Falle des Wärmecontractings kann der Vermieter verlangen, dass die Kosten der Wärmelieferung vom Mieter direkt mit dem Wärmelieferanten abgerechnet werden. Der Vermieter schuldet in diesem Falle keine Heizkosten- und Warmwasserkostenabrechnung. Eine Abrechnung dieser Kosten erfolgt ausschließlich durch den Wärmelieferanten ohne Beteiligung des Vermieters. Die Verteilung der Kosten richtet sich nach der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Heizkostenverordnung) und ggf. der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV).

Ein Wechsel zwischen Eigenversorgung und Wärmelieferung (Wärmecontracting) ist unter den Voraussetzungen des § 556 c BGB möglich.

10. Soweit der Mieter die Heizungsanlage selbst betreibt (z. B. Heizungsanlage in einem Einfamilienhaus, Etagenheizung), ist er verpflichtet, die Heizungsanlage während der Heizperiode im erforderlichen Umfang in Betrieb zu halten sowie die Heizungsanlage sachgemäß und pfleglich entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und technischen Erfordernissen zu behandeln. Außerdem trägt er die Kosten der kleineren Instandsetzungsarbeiten (Reparaturen) selbst. Der Umfang dieser Kosten bestimmt sich nach den in § 9 Nr. 4 geregelten Obergrenzen.

§ 6
Zahlung der Miete und Betriebskosten

1. Die **Miete einschließlich Betriebskosten** ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktage des Monats, an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle bzw.

Kontoinhaber . . . . . .

auf das Konto IBAN . . . . . .

bei der . . . . . .

(BIC . . . . .)

zu zahlen.

2. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, den monatlichen Gesamtzahlungsbetrag durch Bankeinzugsverfahren zu zahlen.

3. Die erste Mietrate ist bei Vertragsabschluss und vor Übergabe der Mieträume zu zahlen. Nichtzahlung trotz Mahnung berechtigt den Vermieter zum Rücktritt vom Vertrag.

4. Aus mehrfach verspäteter Mietzahlung kann der Mieter kein Recht auf nachträgliche Mietzahlung herleiten. Der Mieter ist nicht berechtigt, Kosten für die Überweisung von Mietzahlungen abzuziehen.

5. Bei verspäteter Zahlung ist der Mieter verpflichtet, Mahngebühren zu zahlen; der Vermieter ist berechtigt, Verzugszinsen zu erheben.

6. Alle Zahlungen des Mieters werden in nachstehender Reihenfolge verrechnet, soweit keine eindeutige Bestimmung getroffen worden ist:
a. Kosten etwaiger Rechtsverfolgung einschließlich Mahnkosten und Verzugszinsen, b. Schadensersatzansprüche, c. Betriebskostennachforderungen, d. Mietrückstand, e. laufende Miete.

7. Der Mieter verpflichtet sich, sofern die Miete und/oder Betriebskosten ganz oder teilweise von öffentlichen Behörden gezahlt werden, die Behörde anzuweisen, unmittelbar an den Vermieter zu zahlen.

§ 7
Minderung der Miete

1. Der Mieter kann die Miete nicht mindern, wenn er den Mangel der Mietsache zu vertreten hat. Dasselbe gilt, wenn er den Mangel schon bei Vertragsschluss kennt; ferner, wenn er den Mangel nachträglich erkennt, gleichwohl aber den Gebrauch der gemieteten Sache über einen längeren Zeitraum hinweg vorbehaltlos fortsetzt, namentlich den Mietzins in voller Höhe weiterzahlt. Das Mietminderungsrecht des Mieters ist außerdem ausgeschlossen, wenn ihm bei Vertragsschluss ein Fehler der Mietsache infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist, außer wenn der Vermieter die Abwesenheit des Fehlers zugesichert oder den Fehler arglistig verschwiegen hat. Die Mietminderung entfällt auch dann, wenn sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der gemieteten Sache zeigt, der Mieter die Anzeige aber unterlässt und der Vermieter infolge dieser Unterlassung außer Stande war, Abhilfe zu schaffen.

2. Der Mieter einer Neubauwohnung ist nicht berechtigt, bei auftretender Baufeuchtigkeit Schadenersatz zu verlangen.

§ 8
Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Wohnungstausch, Gartenpflege, Haushaltsmaschinen

1. Vermieter und Mieter versprechen, im Hause sowohl untereinander wie mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und zu diesem Zweck jede gegenseitige Rücksichtnahme zu üben.

2. Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.

3. Zu anderen als den vertraglich vorgesehenen Zwecken dürfen die Mieträume nur mit **vorheriger Zustimmung** des Vermieters benutzt werden.

4. Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Bewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind. Die vorstehende Berechtigung wird dadurch eingeschränkt, dass der Vermieter verlangen kann, dass der Mieter seine Waschmaschine und seinen Trockenautomaten ausschließlich in der Waschküche aufzustellen hat. Im Falle des Anschlusses von Elektrogeräten, die zu einer Überlastung des vorhandenen Leitungsnetzes führen, ist der Mieter verpflichtet, die Kosten der Verstärkung oder sonstigen Änderung des Netzes zu tragen (einschließlich der Energieumstellungs- und Folgekosten).

5. Der Mieter darf nichts in Gebrauch nehmen, was nicht durch diesen Vertrag oder einen Zusatzvertrag schriftlich vermietet worden ist.

6. Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung der gesamten Mieträume oder eines Teiles der Mieträume sowie Wohnungstausch sind ohne **vorherige Zustimmung** des Vermieters nicht gestattet.

7. Der Vermieter kann die Zustimmung bei Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung aus wichtigen Gründen widerrufen.

8. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht das nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist lösen.

9. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter den Namen und die frühere Anschrift des Untermieters sowie die geplante Dauer der Nutzung mitzuteilen und innerhalb von acht Tagen die An- bzw. Abmeldebescheinigung des zuständigen Einwohnermeldeamtes vorzulegen.

10. Im Falle einer Untervermietung, einer Gebrauchsüberlassung oder einer Nutzungsänderung – auch bei Genehmigung seitens des Vermieters – haftet der Mieter für alle Handlungen

rechtsunwirksames Muster

Form: 1 Stand: 08/2026 F.Ver: 20260821 Code:

und Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat. Auf Verlangen ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter seine ihm gegen den Untermieter zustehenden Ansprüche abzutreten.

11. Soweit dem Mieter Gartenfläche zur alleinigen Nutzung überlassen wurde, ist er auf eigene Kosten verpflichtet, diese im üblichen Rahmen zu pflegen. Ein Ziergarten ist als solcher zu erhalten. Zur Gartenpflege gehören üblicherweise: den Rasen in der Zeit von April bis Oktober zweimal monatlich zu mähen; Hecken, Obstbäume und Ziersträucher einmal jährlich fachgerecht zu beschneiden; Blumenbeete, den Rasen, Wege und Gartenterrassen (insbesondere vorhandene Fugen) von Unkraut freizuhalten und den Rasen sowie die übrigen Pflanzen zu bewässern. Eine Veränderung der Gartenanlage ist ohne vorherige Zustimmung des Vermieters nicht gestattet. Hierzu zählen insbesondere Beseitigung oder Neuanlage von Rasenflächen, Gehölzen, anderen mehrjährigen Anpflanzungen usw. Der Mieter hat die für die Gartenpflege erforderlichen Gerätschaften, Düngemittel usw. auf eigene Kosten zu stellen sowie die Gartenabfälle auf eigene Kosten zu entsorgen. Soweit die Gartenfläche vom Mieter genutzt werden darf, übernimmt er nach Anweisung des Vermieters abwechselnd die vorstehend genannten Arbeiten. Soweit unabhängig von der Verpflichtung zur Durchführung der Gartenpflege durch den Mieter weitere Kosten der Gartenpflege anfallen, werden diese gemäß § 3 Ziffer 4 g auf den Mieter umgelegt.

Bei nicht ordnungsgemäßer Gartenpflege kann der Vermieter nach Abmahnung die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durch einen Dritten oder in Eigenleistung ausführen lassen.

12. Dem Vermieter ist gestattet, mit einer Ankündigungsfrist von 1 Monat die vorstehend beschriebenen Gartenpflegearbeiten ab dann dauerhaft selbst oder durch Dritte kostenpflichtig ausführen zu lassen und im Rahmen der Betriebskosten gemäß § 3 des Vertrages umzulegen. Hilfsweise gilt dies jedenfalls zu Beginn der nächsten Abrechnungsperiode.

Mit der vorstehenden Ausübung des Vermieters wird der Mieter von der Verpflichtung zur Selbstvornahme befreit.

§ 9
Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

1. Der Vermieter übergibt die Mieträume im vorhandenen und vom Mieter besichtigten Zustand. Die Mieträume und Einrichtungen befinden sich in einem mangelfreien Zustand bis auf folgende, von den Parteien festgestellte Mängel:

. . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

2. Für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörenden Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder zu seinem Haushalt gehörenden Personen, Untermietern, Besuchern, Lieferanten, Arbeitern und ähnlichen Personen verursacht werden und er dies zu vertreten hat.

3. Die Instandhaltung der Mieträume einschließlich der mitvermieteten Anlagen und Einrichtungen obliegt dem Mieter im nachstehenden Umfang:

Er hat für die ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie für die ausreichende Belüftung und Beheizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen. Bei Wohnungen, die mit **isolierverglasten** Fenstern ausgestattet sind, ist der Mieter in **besonderem** Maße zur Belüftung und Beheizung verpflichtet, um Kondenswasserschäden und ähnliche Schäden zu vermeiden. Im Falle der Zuwiderhandlung haftet er für den entstandenen Schaden.

4. Der Mieter trägt die Kosten kleinerer Instandsetzungsarbeiten (Reparaturen) an denjenigen Gegenständen, die dem direkten und häufigen Zugriff unterliegen, wie den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden; ferner – außer bei preisgebundenen Wohnungen – auch für Rollladengurte und Rollladenschalter. Je Einzelfall darf der Betrag von 150 Euro nicht überschritten werden; pro Jahr sind die Gesamtkosten auf 8 % der Jahresmiete (Grundmiete ohne Nebenkosten) beschränkt.

§ 10
Reinhaltungs- und Reinigungspflicht

1. Der Mieter übernimmt nach näherer Anweisung des Vermieters (z. B. Putzordnung) abwechselnd die Reinigung der gemeinsam benutzten Räume, Treppen, Höfe und Flurfenster sowie der Zuwege zum Haus.

Der Mieter ist zusätzlich verpflichtet, den zu seiner Wohnung führenden Teil des Flures und der Treppe wenigstens einmal wöchentlich feucht zu reinigen und auch an den übrigen Tagen sauber zu halten.

Bei Verhinderung hat der Mieter auf eigene Kosten für eine Vertretung zu sorgen. Ferner hat er die für die Reinigung erforderlichen Gerätschaften und Reinigungsmittel auf eigene Kosten zu stellen. Bei nicht ordnungsgemäßer Reinigung kann der Vermieter nach Abmahnung die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durch einen Dritten oder in Eigenleistung ausführen lassen.

2. Der Mieter übernimmt abwechselnd die Reinigung und den Winterdienst des Bürgersteiges, der Zuwege/Zufahrt zum Objekt und den Stellplätzen/Garagen. Hierzu hat er sich der zuständigen Behörde (Ordnungsamt) gegenüber zu verpflichten. Er hat sich außerdem das Reinigungs- und Streumaterial auf eigene Kosten zu beschaffen.

Bei Glätte ist mit abstumpfenden Mitteln – falls notwendig, wiederholt – zu streuen. Tausalz und tausalzhaltige Mittel dürfen nicht verwendet werden. Schnee ist unverzüglich nach Beendigung des Schneefalls zu räumen. Bei Glatteisbildung ist sofort zu streuen; Eisbildungen, denen nicht ausreichend durch Streuen entgegengewirkt werden kann, sind zu beseitigen.

Bei persönlicher Verhinderung (z. B. Urlaub, Krankheit usw.) hat der Mieter auf seine Kosten für eine zuverlässige Ersatzkraft zu sorgen.

3. Sofern ein Reinigungsdienst bereits vorhanden ist, gilt die vereinbarte Umlagefähigkeit der Kosten gemäß § 3 Nr. 4 h vorrangig.

4. Dem Vermieter ist es gestattet, mit einer Ankündigungsfrist von 1 Monat die vorstehend beschriebenen Reinigungsarbeiten und den Winterdienst ab dann dauerhaft selbst oder durch Dritte kostenpflichtig ausführen zu lassen und im Rahmen der Betriebskosten gemäß § 3 des Vertrages umzulegen. Hilfsweise gilt dies jedenfalls zu Beginn der nächsten Abrechnungsperiode.

Mit der vorstehenden Ausübung des Vermieters wird der Mieter von der Verpflichtung zur Selbstvornahme befreit.

rechtsunwirksames Muster

§ 11
Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter ist verpflichtet, in den Mieträumen auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, soweit und sobald sie durch seinen Mietgebrauch erforderlich sind. Dies gilt nicht, wenn die Wohnung in unrenoviertem oder renovierungsbedürftigem Zustand übergeben wird und der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich hierfür gewährt. Der Mieter ist jedoch zur Durchführung von Schönheitsreparaturen berechtigt.

2. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen von Wänden und Decken, Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen.

Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden. Im Falle einer erforderlichen Neutapezierung sind die alten Tapeten zu entfernen.

Naturlasiertes Holzwerk darf nicht mit deckenden Farben überstrichen werden. Das Streichen von Kunststoffrahmen ist nicht erlaubt.

3. Die Farbgebung muss zum Ende des Mietverhältnisses so sein, dass sie üblichem Geschmacksempfinden entspricht (also in neutralen, hellen, deckenden Farben oder Tapeten ausgeführt sein), sofern der Mieter die Farbgebung gegenüber dem Zustand bei Übergabe der Mietsache verändert hat.

Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.

§ 12
Schönheitsreparaturen durch den Vermieter

Der Vermieter ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet.

Dies gilt nicht für Schönheitsreparaturen, soweit sie aufgrund eines nach Vertragsbeginn eintretenden Umstandes erforderlich werden, der nicht im Verantwortungsbereich des Mieters liegt.

§ 13
Modernisierung und bauliche Veränderungen

1. Der Vermieter darf bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes oder zur Einsparung von Heizenergie hat der Mieter im gesetzlichen Umfang zu dulden. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern; andernfalls hat er für die dadurch entstehenden Mehrkosten und Schäden aufzukommen.

2. Nach Durchführung der Modernisierungsarbeiten (Wertverbesserungsmaßnahmen) ist der Mieter im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (§ 559 BGB für die nicht preisgebundenen Wohnungen und § 11 der Zweiten Berechnungsverordnung für die preisgebundenen Wohnungen) verpflichtet, eine Mieterhöhung im zulässigen Umfang zu zahlen.

3. Zu Instandsetzungen jeglicher Art, baulichen oder sonstigen Änderungen und neuen Einrichtungen bedarf der Mieter der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Eigenmächtiges Handeln verpflichtet den Vermieter aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt zur Übernahme der Kosten und berechtigt den Mieter nicht zur Aufrechnung oder Zurückbehaltung.

4. Bauliche oder sonstige Änderungen und Einrichtungen, die der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen hat, sind, wenn der Vermieter dies verlangt, vom Mieter auf eigene Kosten und unter Wiederherstellung des früheren Zustandes unverzüglich zu beseitigen. Falls dies auf Aufforderung des Vermieters hin nicht geschieht, ist der Vermieter berechtigt, die Beseitigung auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.

Bei baulichen Änderungen durch den Mieter, die mit Zustimmung des Vermieters erfolgen, behält sich der Vermieter das Recht vor, beim Auszug des Mieters die Wiederherstellung des früheren Zustandes auf dessen Kosten zu verlangen.

Schäden, die durch Brechen von Schornsteinlöchern, durch Anlage von Ofenrohren, Anbringen von Befestigungsmitteln usw. entstehen, sind vom Mieter zu ersetzen. Ein darüber hinausgehender Schadenersatzanspruch des Vermieters bleibt vorbehalten.

Im Falle des Anschlusses von Elektrogeräten, die zu einer Überlastung des vorhandenen Leitungsnetzes führen, ist der Mieter verpflichtet, die Kosten der Verstärkung oder sonstigen Änderung des Netzes zu tragen (einschließlich der Energieumstellungs- und Folgekosten).

5. Das Anbringen von Reklameschildern, Lichtreklame, Schaukästen, Warenautomaten, Außenantennen usw. bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Soweit behördliche Genehmigungen erforderlich sind, sind sie vom Mieter auf eigene Kosten einzuholen. Die angebrachten Einrichtungen müssen sich dem Gesamtbild des Hauses anpassen. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Anlagen dieser Art entstehen. Er verpflichtet sich, auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses oder im Falle des Widerrufs der Erlaubnis den früheren Zustand wiederherzustellen.

6. Das Anbringen und Entfernen von Türschildern erfolgt einheitlich durch den Vermieter auf Kosten der Mieter.

7. Der Mieter kann Schadenersatz nur fordern und ein Zurückbehaltungsrecht nur ausüben, wenn die Maßnahmen des Vermieters den Gebrauch der Mieträume ganz ausschließen, erheblich beeinträchtigen oder zu besonderen Belästigungen des Mieters führen.

§ 14
Anzeigepflicht und Haftung bei Schäden

1. Schäden in den Mieträumen oder den Gemeinschaftseinrichtungen hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Schuldhafte Unterlassung verpflichtet den Mieter zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens.

2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden in den Mieträumen und am Gebäude sowie an den zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörenden Einrichtungen und Anlagen, die nach dem Einzug durch ihn, seine Familienmitglieder, Hausgehilfen, Untermieter, Mitbewohner, Besucher sowie die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten und ähnliche Personen verursacht werden, soweit er dies zu vertreten hat.

Im Rahmen seiner allgemeinen Obhutspflicht hat er die Mietsache pfleglich zu behandeln und Schäden von ihr fernzuhalten, soweit es in seiner Macht steht. Für Zufall und höhere Gewalt haftet er nicht. Der Mieter ist verpflichtet, die Fenster und Türen bei Unwetter und Frost zu schließen, mit Elektrizität und Gas sorgfältig umzugehen, die sanitären Anlagen und Einrichtungen schonend zu benutzen und bei längerer Abwesenheit für die Betreuung der Wohnung zu sorgen. Der Mieter ist im Rahmen der Zumutbarkeit zu eigenen Vorkehrungen verpflichtet, um in seinen Mieträumen Schäden abzuwenden und Gefahren zu beseitigen.

rechtsunwirksame Muster

Form: 1 Stand: 08/2026 F.Ver: 20260821 Code:

3. Für Reparaturen, die der Mieter durchführt ohne Kenntnis und ohne Zustimmung des Vermieters und ohne diesen in Verzug gesetzt zu haben, steht ihm kein Ersatzanspruch gegen den Vermieter zu.

4. Bei Wohnungen, die mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet sind, ist der Mieter in verstärktem Maße zur Belüftung und Beheizung verpflichtet, um Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden. Dabei ist jedes Dauerlüften, z. B. durch Kippen des Fensters, während der Heizperiode zu unterlassen. Bei Nichtbeachtung haftet er für den entstehenden Schaden.

Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und in welchem Umfang die Feuchtigkeitseinwirkung ist. Diese Regelung gilt aber dann nicht, wenn der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Der Mieter einer Neubauwohnung ist nicht berechtigt, bei auftretender Baufeuchtigkeit Schadenersatz zu verlangen.

§ 15
Rauchwarnmelder

(Zutreffendes ankreuzen)

Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat der Mieter sicherzustellen.

☐ Der Mieter überträgt dem Vermieter die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder. Die Kosten der Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder trägt in diesem Fall der Mieter nach Maßgabe der für seine Mieteinheit konkret anfallenden Kosten.

Verbleibt die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder beim Mieter, ist der Vermieter berechtigt, die Durchführung der notwendigen Arbeiten selbst oder durch Beauftragte zu kontrollieren.

§ 16
Wasser führende Leitungen und Wasserverbrauch

1. Jede Beschädigung an Wasser führenden Leitungen (auch an Regenrinnen) ist sofort dem Vermieter mitzuteilen.

2. Waschen von Wäsche für nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen ist nicht gestattet. Wasser darf grundsätzlich nur zum Eigenbedarf entnommen werden.

3. Wenn die Wasserzufuhr durch einen vom Vermieter nicht verschuldeten Umstand unterbrochen wird, hat der Mieter keinen Anspruch auf Schadenersatz. Das gilt auch dann, wenn der Mieter das Wasser zu gewerblichen Zwecken benötigt.

4. Für Reparaturen, die der Mieter ohne Kenntnis und ohne Zustimmung des Vermieters durchführt, kann er vom Vermieter keinen Schadenersatz beanspruchen.

5. Die Wasserentnahme zum Zwecke der Wagenwäsche ist nur mit Zustimmung des Vermieters gestattet. Der Mieter ist zum Kostenersatz des Mehrverbrauchs an Wasser verpflichtet. Das Gleiche gilt bei Verstoß gegen die vorstehenden Bestimmungen der Ziffern 1 und 2.

§ 17
Aufzug

1. Der Fahrstuhl dient grundsätzlich nur zur Personenbeförderung. Kindern ist nur in Begleitung Erwachsener die Benutzung gestattet. Beim Befördern von Kisten und größeren Gegenständen gilt § 29 II Nr. 3 dieses Vertrages.

2. Die Kosten für den Betrieb des Fahrstuhls (Kosten des Betriebsstroms, 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) werden auf die Mieter umgelegt.

3. Bei etwaigen Störungen, höherer Gewalt usw. gelten die entsprechenden Bestimmungen über die Zentralheizung (siehe § 5).

§ 18
Außenantennen und Breitbandkabelnetz

1. Falls eine **Gemeinschaftsantenne** vorhanden ist oder neu angelegt wird, ist der Mieter verpflichtet, an diese anzuschließen. Beabsichtigt der Vermieter, die Wohnung an das **Breitbandkabelnetz** anzuschließen, duldet der Mieter die Bau- und sonstigen Anschlussmaßnahmen. Er ist ferner damit einverstanden, dass der Anschluss der Mietwohnung an die vertraglich zur Verfügung gestellte Gemeinschaftsantenne beseitigt wird.

2. Bei der Installation einer Gemeinschaftsantenne kann der Vermieter, soweit dies im Einzelfall gesetzlich zulässig ist, vom Mieter verlangen, dass dieser seine Einzelantenne auf eigene Kosten entfernt und sich an die Gemeinschaftsantenne anschließt. Die Anlage von Einzelantennen außerhalb der gemieteten Räume ist nur nach Abschluss eines Antennenvertrages gestattet. Der Mieter ist nicht befugt, eine Funkantenne zu errichten.

3. Sofern der Vermieter den Empfang von Mediainhalten (Rundfunk/TV) über eine Anlage ermöglicht, die eine Umwandlung der empfangenen Signale in Bild und Ton durch ein besonderes Empfangsgerät (Receiver, z. B. Set-Top-Box) erfordert, ist der Vermieter nicht verpflichtet, dem Mieter ein solches Gerät zur Verfügung zu stellen. Sowohl für die Beschaffung als auch für die Kosten hierfür hat der Mieter selbst Sorge zu tragen. Der Vermieter stellt insofern nur die umwandlungsfähigen Signale zur Verfügung.

§ 19
Krafträder, Motorroller, Mopeds u. Ä.

Motorfahrzeuge jeder Art dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters auf dem Grundstück abgestellt werden. Im Übrigen dürfen Krafträder, Motorroller, Fahrräder mit Hilfsmotor (Mopeds) und ähnliche Fahrzeuge nur in der Garage untergestellt werden; in anderen Räumen und gemeinschaftlichen Anlagen dürfen sie mit Zustimmung des Vermieters nur dann untergestellt werden, wenn diese Räume bzw. Anlagen den ordnungsbehördlichen Vorschriften entsprechen.

Fahrräder und Kinderwagen dürfen grundsätzlich nicht im Treppenhaus und auch nicht im Keller abgestellt werden. Ausnahmen können dann zugelassen werden, wenn der Mieter ein besonderes Interesse nachweist und eine Beeinträchtigung der Mitmieter oder anderer Personen nicht gegeben ist.

§ 20
Pfandrecht des Vermieters an eingebrachten Sachen

1. Der Mieter erklärt, dass die beim Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein Eigentum und nicht verpfändet, gepfändet oder zur Sicherheit übereignet sind, mit Ausnahme folgender Gegenstände:

. . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

rechtsunwirksames Muster

2. Der Mieter verpflichtet sich, von einer etwaigen Pfändung eingebrachter Sachen dem Vermieter sofort Kenntnis zu geben.

3. Ein Verstoß gegen diese Bestimmungen berechtigt den Vermieter zur sofortigen Kündigung bzw. Anfechtung des Mietvertrages.

§ 21
Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter und/oder sein Beauftragter dürfen die Mieträume nach vorheriger Anmeldung betreten. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.

2. Wollen der Vermieter und/oder sein Beauftragter das Grundstück verkaufen, so dürfen sie die Mieträume zusammen mit dem Kaufinteressenten nach rechtzeitiger Ankündigung an Werktagen von 10 Uhr bis 13 Uhr und von 15 Uhr bis 18 Uhr besichtigen.

3. Ist das Mietverhältnis gekündigt oder aufgehoben, dürfen der Vermieter und/oder sein Beauftragter die Räume mit den Wohnungsbewerbern nach vorheriger Anmeldung zu den gleichen Stunden betreten.

4. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters nach den vorhergehenden Absätzen ausgeübt werden können, z. B. durch Hinterlegung der Schlüssel bei einer Vertrauensperson. Wenn die Schlüssel dem Vermieter nicht zur Verfügung stehen, ist der Vermieter bei Gefahr im Verzug berechtigt, die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen.

5. Der Mieter ist im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses verpflichtet, die Anbringung von Vermietungsschildern an deutlich sichtbaren Stellen der Fenster straßenwärts zu dulden.

§ 22
Beendigung des Mietverhältnisses

1. Die Mieträume sind beim Auszug vollständig gereinigt an den Vermieter zurückzugeben, wobei Rechte des Mieters aus § 193 BGB ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2. Die fälligen Schönheitsreparaturen hat der Mieter nach Maßgabe des § 11 auszuführen.

Der Mieter hat dem Vermieter den Zeitpunkt und den Umfang der letztmaligen Schönheitsreparaturen nachzuweisen.

3. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen, doch hat er den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen. Auf Verlangen des Vermieters hat er eine den Umständen nach angemessene Sicherheit zu leisten. Der Vermieter kann aber verlangen, dass die Einrichtungen gegen Ersatz des im Zeitpunkt der Rückgabe der Mieträume angemessenen Wertes zurückgelassen werden, wenn der Mieter kein berechtigtes Interesse daran hat, sie mitzunehmen.

Für bauliche Veränderungen und Einbauten kann der Mieter keinen Kostenersatz beanspruchen.

4. Bei verspäteter Rückgabe der Mietsache hat der Mieter als Entschädigung für die Dauer der Vorenthaltung den vereinbarten Mietzins oder anstelle dessen den Mietzins zu zahlen, der für vergleichbare Räume ortsüblich ist, ohne dass dies seitens des Vermieters zum Zeitpunkt der erstmaligen Vorenthaltung der Mietsache sofort geltend gemacht werden müsste. Gibt der Mieter die Mietsache zur Unzeit zurück, hat er die Entschädigung für den vollen Monat zu leisten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen, wenn die Rückgabe infolge von Umständen unterbleibt, die der Mieter zu vertreten hat.

5. Sind nach Beendigung des Mietverhältnisses Instandsetzungsarbeiten auszuführen, die der Mieter zu vertreten hat, oder führt der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses solche Arbeiten noch durch, so haftet er für den Mietausfall, die Betriebskosten und alle weiter anfallenden Schäden, die hieraus dem Vermieter entstehen.

6. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf des Mietverhältnisses fort, wird das Mietverhältnis entgegen § 545 BGB nicht stillschweigend verlängert oder neu begründet.

§ 23
Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses

Für den Fall, dass ein Mietverhältnis auf Wunsch des Mieters vorzeitig aufgelöst wird, haftet der Mieter für den Ausfall an Miete, Betriebskosten und sonstigen Leistungen, welche der Vermieter durch ein Leerstehen der Mieträume während der vertragsgemäßen Dauer des Mietverhältnisses erleidet.

§ 24
Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters

Der Vermieter kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund aus den im Gesetz geregelten Gründen außerordentlich kündigen.

Nach Ablauf des Mietverhältnisses kommt eine Vertragsverlängerung gemäß § 545 BGB nicht in Betracht.

§ 25
Ehegatten oder sonstige Personenmehrheit als Mieter

1. Ehegatten haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

2. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem Ehegatten abgegeben wird.*) Willenserklärungen des einen Ehegatten sind auch für den anderen verbindlich.*) Die Mieter bevollmächtigten sich gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters.

3. Ist eine sonstige Personenmehrheit Mieter, so gelten die vorstehenden Bestimmungen entsprechend.

4. Falls einer von den Ehegatten oder einer von mehreren Mietern auszieht, wird hierdurch seine Haftung für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag bis zu dessen Beendigung bzw. Herausgabe der Wohnung nicht berührt. Eine Entlassung aus der Haftung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters, soweit nicht zwingende Regeln etwas anderes vorschreiben.

§ 26
Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrages

Änderungen des Vertrages bedürfen, um wirksam zu sein, der Schriftform. Das gilt auch für die Änderung dieser Schriftformklausel sowie für alle anderen im Zusammenhang mit dem Vertrag stehenden Willenserklärungen.

§ 27
Rechtsnachfolger des Vermieters

Ein etwaiger Rechtsnachfolger des Vermieters tritt unter Befreiung des letzteren von jeder Haftung mit dem Tag des Eintritts der Rechtsnachfolge in die Rechte und Pflichten des Vermieters ein. Der bisherige Vermieter scheidet damit aus dem Vertrag aus.

*) Genügt nicht für Kündigungen und Mieterhöhungen.

rechtsunwirksames Muster

Form: 1 Stand: 08/2026 F.Ver: 20260821 Code:

§ 28
Sonstige Vereinbarungen

1. Kleintiere (z. B. Ziervögel, Zierfische, Hamster u. a.) darf der Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters im haushaltsüblichen Umfang halten.

2. Die Haltung eines sonstigen Haustieres, inbesondere einer Katze oder eines Hundes, ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters zulässig. Sie wird nur für den Einzelfall erteilt und kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes widerrufen werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn Mitmieter in ihren Rechten aus dem Mietverhältnis beeinträchtigt werden.

Die Tierhaltung muss artgerecht und unter Beachtung der einschlägigen Tierschutzgesetze erfolgen. Die Haltung von Hundearten, die nach dem Landeshundegesetz Anlage 1 und Anlage 2 als sog. „Kampfhunde“ gelten, ist nicht gestattet.

3. Eine erteilte Zustimmung gilt nur bis zum Tode oder der Abschaffung des Tieres, für das die Zustimmung erteilt wurde. Bei einer Neuanschaffung eines Tieres ist eine erneute Zustimmung des Vermieters erforderlich.

4. Das Füttern von Tauben von der Mietwohnung oder dem Grundstück aus ist unzulässig.

5. Garten- und Hofbenutzung:

. . . . . .

. . . . . .

6. Der Mieter ist verpflichtet, sich und die zu seinem Haushalt gehörenden Personen innerhalb von 14 Tagen nach Bezug der Wohnung bei dem zuständigen Einwohnermeldeamt anzumelden und im Falle seines Auszugs sich innerhalb der gleichen Frist wieder abzumelden.

7. Sonstiges

. . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

§ 29
Hausgemeinschaftsordnung

Die Hausgemeinschaftsordnung ist Bestandteil des Mietvertrages.

Gegenseitige Rücksichtnahme erleichtert das Zusammenleben. Jeder Mieter achtet darauf, dass seine Nachbarn nicht gestört werden. Wenn ein Verwalter bestellt ist, ist er Beauftragter des Vermieters. Im Interesse eines gut nachbarschaftlichen Zusammenwohnens sind seine Anordnungen zu beachten.

I. Wohnung

1. Lüftung und Heizung

Die Wohnung muss ausreichend gelüftet, gereinigt und beheizt werden. Vorhandene Feuerstätten müssen nach den jeweiligen Bedienungsanweisungen betrieben werden.

2. Waschen und Trocknen von Wäsche

Jeder Wohnungsinhaber hat das Recht, die Wascheinrichtungen und die Trockenräume gemäß örtlicher Regelung zu benutzen. Die ausgehängte Bedienungsanweisung und die Benutzungsordnung sind zu beachten. Die Waschräume sind stets abzuschließen. Wäsche darf nur in den Trockenräumen bzw. auf den evtl. vorhandenen Trockenplätzen getrocknet werden. Auf Balkonen darf Wäsche nur bis zur Brüstungshöhe aufgehängt werden. Trockner am Fenster sind nicht gestattet.

Die Wasch- und Trockenräume einschließlich deren Zugänge und die Maschinen müssen nach Benutzung gesäubert werden. Jeder soll diese Räume so übergeben, wie er sie vorfinden möchte.

3. Sanitäre Anlagen

Wasser darf nur zum Hausgebrauch und nicht zu gewerblichen Zwecken entnommen werden.

Haus- und Küchenabfälle, Zellstoffbinden, Tampons, Windeln usw. gehören weder in Toiletten noch in Ausgussbecken, damit sie Abflussleitungen nicht verstopfen.

Wasch- und Ausgussbecken, Badewannen und Toiletten dürfen nicht mit ätzenden oder schleifenden Putzmitteln, die die Glasur angreifen, gereinigt werden. Für medizinische Bäder dürfen Badeeinrichtungen nicht verwendet werden, wenn deren Beschädigung zu befürchten ist.

4. Verhalten bei Frost

Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, müssen alle geeigneten Maßnahmen getroffen werden, um ein Einfrieren der sanitären Anlagen und der Heizungskörper zu vermeiden. Die Wohnungsfenster dürfen an Frosttagen nur kurzfristig geöffnet werden.

5. Pflege beweglicher Teile

Sämtliche beweglichen Teile (z. B. Scharniere) von Fenstern, Fensterklappen und Türen oder anderen Gegenständen sollen in regelmäßigen Abständen leicht geölt werden, damit sie sich nicht durch Rost oder Oxydation festsetzen. Beim Innenanstrich von Fenstern und Türen muss darauf geachtet werden, dass Scharniere und Schlösser nicht durch Farbe verkleben.

6. Brennmaterial

Nicht zulässig ist, Brennmaterial jeglicher Art in der Wohnung zu lagern. Für die Vorratshaltung müssen die gesetzlichen Vorschriften beachtet werden.

7. Balkone und Loggien

Balkone und Loggien ohne einen unmittelbaren Abfluss in ein Entwässerungsrohr dürfen nur feucht aufgewischt und nicht gespült werden.

Beim Gießen der Bepflanzung in Blumenkästen muss darauf geachtet werden, dass niemand durch herabtropfendes Wasser belästigt wird und Brüstungen, Wände und unter der Wohnung liegende Anlagen nicht verunreinigt oder beschädigt werden.

II. Haus-, Hof- und Gartenanlagen

1. Treppenhaus-, Boden- und Kellerreinigung

Soweit im Mietvertrag nicht abweichende Regelungen getroffen sind, obliegt die Reinigung des Treppenhauses und der allgemein zugänglichen Boden- und Kellerräume – ggf. auch Müllkeller – allen Mietern nach dem vom Vermieter aufgestellten Plan.

Das Treppenhaus ist die Visitenkarte des Hauses. Deshalb muss jeder Bewohner während seiner Reinigungswoche dafür sorgen, dass es sich in einem sauberen und ordentlichen Zustand befindet. Außerdem ist das Treppenhaus einmal in der Woche gründlich zu säubern.

rechtsunwirksames Muster

Form: 1 Stand: 08/2026 F.Ver: 20260821 Code:

Verschmutzungen des Hauses und seiner Zugänge durch Transporte oder Lieferungen hat der Empfänger unverzüglich zu beseitigen.

2. Müllraum bzw. Müllboxen

Die Müllkeller bzw. -boxen müssen stets sauber gehalten werden. Vorbeigefallener Müll muss unverzüglich in die Gefäße geworfen werden. Sperrgut und Gerümpel sind an den dafür vorgesehenen Abholtagen an die Straße zu stellen.

Sperrige, feuergefährliche, Lärm verursachende oder zerbrechliche Gegenstände, z. B. Flaschen, Blechdosen, dürfen nicht in die Müllschluckanlage geworfen werden. Feuchte Küchenabfälle müssen vorher eingewickelt werden.

Müllschluckanlagen dürfen nur von 7 bis 13 Uhr und von 15 bis 20 Uhr benutzt werden.

Der Mieter verpflichtet sich darüber hinaus nach näherer Anweisung des Vermieters, Restmüll- und Biotonnen sowie etwaige Papiertonnen, gelbe Tonnen oder gelbe Säcke an den jeweiligen Abfuhrtagen selbstständig herauszustellen und die Tonnen nach erfolgter Leerung zu reinigen.

3. Aufzugsanlagen

Möbel und andere große bzw. schwere Gegenstände dürfen nur bis zur angegebenen Belastungsgrenze im Aufzug transportiert werden.

4. Hof- und Gartenanlagen

Alle Hausbewohner sollen zur Erhaltung eines sauberen und gepflegten Gesamtbildes der Wohnanlage beitragen. Nicht zulässig ist, in den Anlagen Abfälle fortzuwerfen.

Die Spielplätze stehen den Kindern täglich von 8 Uhr bis Dunkelwerden, längstens jedoch bis 19 Uhr, zur Verfügung, es sei denn, dass eine andere Zeit kenntlich gemacht ist. Benutzung von Spielgeräten geschieht auf eigene Gefahr.

Die Gartenanlagen sind kein Kinderspielplatz. Eltern müssen ihre Kinder zur Schonung und Sauberhaltung dieser Anlagen anhalten. Im Rahmen ihrer Aufsichtspflicht sind die Eltern für durch ihre Kinder verursachte Beschädigungen verantwortlich.

Hunde dürfen auf den Gemeinschaftsflächen, insbesondere im Treppenhaus, Keller, auf dem Hof und Gartenflächen nicht frei laufen gelassen werden, sondern dürfen nur angeleint mitgeführt werden.

5. Fahrzeughaltung

Das Abstellen von Fahrzeugen auf Gehwegen und Grünflächen ist nicht erlaubt.

Fahrzeuge dürfen innerhalb der Wohnanlage nicht gewaschen werden. Ausnahmen bilden die besonders eingerichteten Waschplätze. Ölwechsel und Reparaturen an Fahrzeugen sind nicht gestattet. Motorfahrräder (Mofas) und Fahrräder müssen in dem zur Wohnung gehörenden Kellerraum oder dem dafür bestimmten Aufbewahrungsraum unter Verschluss abgestellt werden. Kleinkrafträder und Krafträder dürfen im Hinblick auf die gesetzlichen Bestimmungen über die Aufbewahrung brennbarer Flüssigkeiten nicht in den Keller- oder Vorräumen abgestellt werden.

III. Schäden und deren Verhütung

1. Abwesenheit einer Mietpartei

Es wird dringend empfohlen, bei längerer Abwesenheit die Wohnungs-, Keller- und Bodenschlüssel beim Vermieter – ggf. im versiegelten Umschlag – zu hinterlegen oder ihn zu benachrichtigen, wo sich die Schlüssel befinden. Falls die Schlüssel nicht zur Verfügung stehen, ist er berechtigt, zur Abwendung von Gefahren, Wohnungs-, Keller- oder Bodentüren aufbrechen zu lassen. Alle Kosten, die hierdurch entstehen, gehen zu Lasten des betreffenden Mieters.

2. Lagerung von Gegenständen in Abstellräumen

Gegenstände im Keller sind so zu lagern, dass sie nicht durch Wassereinbrüche beschädigt werden können. Grundsätzlich sollen weder im Keller noch auf dem Boden wertvolle Sachen abgestellt werden. Der Vermieter haftet in keinem Fall für Diebstahl oder Beschädigungen am Eigentum des Mieters in den Abstellräumen.

Die Schutzgitter vor Kellerfenstern müssen immer verschlossen gehalten werden, damit Mäuse und Ratten nicht in den Keller gelangen können.

3. Brandgefahr

Es ist verboten, im Keller oder auf dem Boden offenes Licht zu verwenden. Leicht entzündbare und feuergefährliche Stoffe, z. B. Benzin, dürfen weder im Keller noch auf dem Boden gelagert werden.

4. Beleuchtung

Falls die Treppenhausbeleuchtung ausfällt, muss dies dem Vermieter oder seinem Beauftragten unverzüglich gemeldet werden. Bis zur Behebung des Schadens sollen die Wohnungsinhaber nach Möglichkeit für Notbeleuchtung sorgen, um Unfälle zu vermeiden.

5. Verkehrssicherheit

Das Abstellen von Gegenständen, z. B. Fahrräder, Kinderwagen, Stiefel usw., in Treppenhäusern, Vorkellern, Kellergängen, Torwegen usw. ist wegen der damit verbundenen Unfallgefahr und Behinderung im Falle von Bränden nicht gestattet. Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieses Hinweises auftreten, haftet der Mieter.

IV. Rücksichtnahme auf die Hausgemeinschaft

1. Schutz vor Lärm

Maßgebend sind die in der Gemeinde geltenden Anordnungen zur Verhinderung gesundheitsgefährdenden Lärms in ihrer jeweils gültigen Fassung. Danach ist in der Regel untersagt:

> andere mehr als nach den Umständen unvermeidbar durch Geräusche zu beeinträchtigen,
>
> Tonübertragungsgeräte in solcher Lautstärke zu benutzen, dass sie für unbeteiligte Personen störend hörbar sind. Das Gleiche gilt für Musikinstrumente in den Zeiten von 13 bis 15 Uhr und von 20 bis 7 Uhr.

Darüber hinaus ist an Sonn- und Feiertagen auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner besondere Rücksicht zu nehmen; ebenso wenn sich Kranke im Hause befinden.

Das Spielen der Kinder im Treppenhaus, im Keller und auf dem Boden ist nicht zulässig.

2. Teppichklopfen

Das Ausstauben von Teppichen, Läufern, Decken, Staubtüchern und anderen Gegenständen im Hausflur, vom Balkon oder zum Fenster hinaus ist untersagt. Das Ausklopfen von Teppichen, Decken usw. ist nur werktags von 8 bis 10 Uhr, freitags außerdem von 16 bis 19 Uhr an den dafür vorgesehenen Plätzen gestattet.

3. Schließen von Türen und Fenstern

Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten; es darf nur kurzzeitig gelüftet werden. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu schließen und zu verriegeln.

Die Haustüren sind von 21 bis 5 Uhr, Keller- und Hoftüren stets geschlossen zu halten.

rechtsunwirksames Muster

Form: 1 Stand: 08/2026 F.Ver: 20260821 Code:

§ 30
Bestandsverzeichnis

1. Der Mieter hat je einen Schlüssel für die sämtlichen Räume und eingebauten Schränke sowie folgende Schlüssel erhalten.

. . . . . Schlüssel für Zentralschließanlage

. . . . . Haustürschlüssel

. . . . . Wohnungseingangsschlüssel

. . . . . Bodenschlüssel

. . . . . Kellerschlüssel

. . . . . Briefkastenschlüssel

. . . . . Schlüssel für . . . . . .

. . . . . .

2. In der Wohnung sind vorhanden:

. . . . . Zentralheizung/Konvektoren/Radiatoren

. . . . . Wohnungszentralheizung (Gas/Öl/Kohle/Elektro)

. . . . . Elektro-Speicherheizer Fabrikat: . . . . . .

. . . . . Gasraumheizer Fabrikat: . . . . . .

. . . . . emaill. Zimmerofen Fabrikat: . . . . . .

. . . . . Kachelofen

Einbauküche in Kunststoff-/Holzausführung, bestehend aus:

. . . . . Spülenunterschrank, ... cm breit

. . . . . Unterschränke, ... cm breit, mit Schublade(n) und Einlegeböden

. . . . . Hängeschränke, ... cm breit

. . . . . Besenschrank, ... cm breit

. . . . . Kühlschrank Fabrikat: . . . . . .

. . . . . Gasherd Fabrikat: . . . . . .

. . . . . Elektro-Herd Fabrikat: . . . . . .

. . . . . Spüle, zweiteilig (Nirosta/emaill./Feuerton), Größe: . . . . . cm

. . . . . Spülmaschine

. . . . . Ausgussbecken . . . . . .

. . . . . .

. . . . . Kohlen-Badeofen

. . . . . Gas-Durchlauferhitzer

. . . . . Elektro-Durchlauferhitzer

. . . . . Elektro-Heißwasserboiler

. . . . . Badewanne mit Wannenfüll- u. Brausebatterie

. . . . . Waschbecken, Größe: . . . . . cm

. . . . . WC-Anlage

. . . . . Sanitärschrank

. . . . . Glas-/Porzellan-/Kunststoffablage,

Größe: . . . . . cm

. . . . . Spiegel, Größe: . . . . . cm

. . . . . Doppelglashalter, verchromt, Kunststoff

. . . . . Handtuchhalter, verchromt, doppelt

. . . . . Rollläden, außen/innen

. . . . . Beleuchtungskörper

. . . . . Markisen

. . . . . Fensterbänke

. . . . . Einbauschränke,

Größe: . . . . . cm

. . . . . Elt.-Sicherungen

Art der Fußböden:

. . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

rechtsunwirksames Muster

Form: 1 Stand: 08/2026 F.Ver: 20260821 Code:

. . . . . Papierhalter, Nirosta-blank, mit Klappe

. . . . . .

. . . . . .

. . . . . Elektrozähler

. . . . . Gasuhr

. . . . . Anschlussschnur f. d. Gemeinschafts-Antenne

. . . . . Gardinenbretter

Sonstiges: . . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

3. Bei der Übernahme der Räume vorgefundene Mängel:

. . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

4. Es wird darauf hingewiesen, dass der Mieter für Beschädigungen an den übernommenen Sachen aufzukommen hat.

§ 31
Besondere Vereinbarungen/Nachträge

rechtsunwirksames Muster

Form: 1 Stand: 08/2026 F.Ver: 20260821 Code:

§ 32
Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen des vorstehenden Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

Dieser Vertrag ist doppelt und gleich lautend ausgefertigt, selbst gelesen, überall genehmigt und eigenhändig unterschrieben. Jede Partei hat eine Ausfertigung erhalten.

. . . . . , den . . . . . 20 . . . .

Unterschrift(en) des (der) Vermieter(s):

. . . . . .

Anhang

§ 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, sofern nicht eine Vertragspartei ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt. Die Frist beginnt

1. für den Mieter mit der Fortsetzung des Gebrauchs,
2. für den Vermieter mit dem Zeitpunkt, in dem er von der Fortsetzung Kenntnis erhält.

§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters

(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn

1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,
2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt, oder
3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde; die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht. Der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, dass er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.

(3) Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 573 c Fristen der ordentlichen Kündigung

(1) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.

(2) Bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet worden ist, kann eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden.

(3) Bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 ist die Kündigung spätestens am Fünfzehnten eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 1 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 556a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten

(1) Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

(2) Haben die Vertragsparteien etwas anderes vereinbart, kann der Vermieter durch Erklärung in Textform bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig. Sind die Kosten bislang in der Miete enthalten, so ist diese entsprechend herabzusetzen.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

rechtsunwirksames Muster

Alle Rechte bei
HAUS UND GRUND RHEIN-BERG e. V.

51465 Bergisch Gladbach

Nachdruck, Vervielfältigungen oder Fotokopien, auch auszugsweise, sind nicht gestattet.
Haftung des Herausgebers für Sach- und Vermögensschäden nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

Form: 1 Stand: 08/2026 F.Ver: 20260821 Code:

1 Freischaltcode eingeben

Speichern Sie das ausgefüllte Formular zur Sicherheit erneut auf Ihrem Rechner.

Geben Sie Ihren Freischaltcode ein und klicken Sie auf die Schaltfläche „Formularprüfung“, um die Vollständigkeit der Eingaben und die technischen Voraussetzungen zu prüfen. Der Freischaltcode wird nicht entwertet.
Das Ergebnis wird im Adobe Acrobat Reader in einer neuen Registerkarte (Tab-Reiter) angezeigt. Klicken Sie wieder auf das Register mit Ihrem Muster-Mietvertrag. Schließen Sie nicht den Adobe Reader, dadurch werden alle Register – auch Ihr Mietvertrag – geschlossen.

Freischaltcode eingeben:
(Gültigkeit wird geprüft)

Formularprüfung: [Formularprüfung]

2 Formularstand aktualisieren

Wenn Sie einen gespeicherten, bereits ausgefüllten Muster-Mietvertrag im Entwurfs-Modus (mit Wasserzeichen) wieder verwenden, können Sie den Formularstand aktualisieren, indem Sie die Schaltfläche „Download aktuelles Formular“ anklicken.

Es wird ein aktuelles Musterformular heruntergeladen und Ihre Eingaben werden automatisch übernommen. Speichern Sie die aktualisierte Version vor der Freischaltung als neue Muster-Vorlage, um Ihr älteres Formular zu ersetzen.

Formularstand aktualisieren: [Download aktuelles Formular]

3 Formular freischalten

Zur Freischaltung in einen rechtsgültigen Mietvertrag klicken Sie auf die Schaltfläche „Abschluss Formularbearbeitung“.

Mietvertrags-Formular erzeugen: [Abschluss Formularbearbeitung]