



Mietvertrag zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern

Zwischen

Herrn / Frau bzw. Firma _____

Anschrift: _____

Telefon / Fax-Nr.: _____

E-Mail: _____

Steuer-Nr. oder ID-Nr. _____

als Vermieter/in

und

der Stadt/Verbandsgemeinde _____

vertreten durch _____

Anschrift: _____

Telefon / Fax-Nr.: _____

E-Mail: _____

als Mieterin

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Vermieter und die Stadt bzw. Gemeinde als Mieterin beabsichtigen, im Rahmen einer partnerschaftlichen Kooperation Flüchtlinge und Asylbewerber - die Nutzer - in dem Mietobjekt unterzubringen und sozial zu integrieren. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass auf den Mietvertrag nicht Wohnraummietrecht anzuwenden, sondern dass Gewerberaummietrecht einschlägig ist. Es gelten folgende grundsätzlichen Regelungen:

1. Die personelle Belegung des Mietobjekts ist von der Wohnungsgröße abhängig. Zwei- Zimmer- Mietobjekte sollen grundsätzlich mit maximal 4 Personen belegt werden. In 3- Zimmer- Mietobjekten sollen grundsätzlich maximal 5 Personen und in 4- Zimmer- Mietobjekten sollen grundsätzlich maximal 6 Personen untergebracht werden.
2. Die Belegung des Mietobjekts durch die Mieterin erfolgt in Abstimmung mit dem Vermieter. Dies gilt auch für Folgebelegungen aufgrund Nutzerwechsels.
3. Die Mieterin bestimmt unter Beachtung von landeseigenen Mentalitäten und der Völkerverständigung endgültige Nutzergemeinschaften, um Auseinandersetzungen im Hause aus religiösen, politischen und kulturellen Gründen möglichst vorzubeugen.
4. Die Mieterin ist verpflichtet, dem Vermieter Namen, Geschlecht, Herkunft und Geburtsdaten der vorgesehenen Nutzer mitzuteilen.
5. Die Mieterin veranstaltet ein Begrüßungstreffen unter Hinzuziehung eines Dolmetschers. Der Vermieter unterstützt die Mieterin, soweit ihm dies möglich ist. Der Mieterin ist es freigestellt, sich fachlicher Hilfskräfte zu bedienen.
6. Die soziale Betreuung der Nutzer erfolgt durch die Stadt / Verbandsgemeinde (Mieterin).
7. Die Mieterin verpflichtet sich, den Vermieter bei der Kommunikation mit den Nutzern jederzeit in ausreichendem Maß zu unterstützen.
8. Bei Störungen des Vertragsverhältnisses, insbesondere aufgrund des Verhaltens der Nutzer, soll zunächst im beiderseitigen Interesse versucht werden, kurzfristig eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen.
9. Die Mieterin hat nach Anweisung des Vermieters umgehend alle mietrechtlichen Sanktionen zu ergreifen, soweit dies zur Aufrechterhaltung des Mietfriedens erforderlich ist.
10. Die Mieterin kümmert sich um die Meldepflicht und die Aufenthaltsbescheinigung der Nutzer. Sie ist Wohnungsgeber im Sinne der melderechtlichen Vorschriften.

Der Vermieter erklärt sich bereit, mit dem Nutzer der Mietsache einen unmittelbaren Mietvertrag einzugehen, sofern dessen Aufenthalt in Deutschland rechtlich geduldet ist.

§ 1 Mietsache

(1) Der Vermieter vermietet der Mieterin im Hause (Ort, Straße, Haus-Nr., Etage)

die Wohnung, die Eigentumswohnung, das Appartement, das Einfamilienhaus

bestehend aus

___ Zimmer(n) ___ Küche/Kochnische ___ Abstellraum ___ WC
___ Bad/Dusche ___ Balkon/Loggia/Terrasse ___ Diele/Flur ___ Keller(räume)

(2) Der mitvermietete Garten/Gartenteil ist der Mieterin zur

alleinigen Nutzung Mitbenutzung überlassen

Lage, Größe, Besonderheiten:

(3) Die Mieterin ist berechtigt, Waschküche, Trockenboden/Trockenplatz, Hof, Fahrradabstellraum und Aufzug, soweit vorhanden, gemäß der Hausordnung mitzubedenutzen.

(4) Die Parteien vereinbaren, dass höchstens _____ Personen in die Mietsache einziehen..

(5) Der Vermieter händigt der Mieterin für die Mietzeit folgende Schlüssel aus:

___ Haus- ___ Wohnungs-, ___ Zimmer-,
___ Boden-/Speicher-, ___ Garagen-, ___ Briefkastenschlüssel

(6) Weitere Schlüssel darf die Mieterin nur mit Zustimmung des Vermieters anfertigen lassen. Bei schuldhaftem Schlüsselverlust darf der Vermieter auf Kosten der Mieterin neue Schlösser und Schlüssel anfertigen lassen, wenn die Sicherheit dies erfordert. Ebenso wenn die Mieterin beim Auszug nicht sämtliche Schlüssel herausgibt. Im Falle einer zentralen Schließanlage gilt das Gleiche. Weist die Mieterin nach, dass die Sicherheit nicht konkret gefährdet ist, entfällt für sie die Verpflichtung zum Ersatz der Kosten.

§ 2 Übergabe der Mieträume

(1) Die Mieterin übernimmt die Mieträume im vorhandenen Zustand. Sofern ein Übergabeprotokoll erstellt wurde, nehmen die Parteien hierauf Bezug. Ferner treffen sie folgende Vereinbarung:

(2) Im Übrigen erkennt die Mieterin die Räume als vertragsgerecht an. Dies gilt auch bezüglich des Renovierungszustandes der Räume. Insoweit wird auf § 13 Bezug genommen. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Energieausweis nicht Bestandteil des Mietvertrages ist und die darin enthaltenen Angaben keine Zusicherung bestimmter Eigenschaften der Mietsache darstellen. Der Mieter kann aus den Angaben im Energieausweis keine Ansprüche oder gesonderten Rechte herleiten.

§ 3 Vertragszweck

(1) Das Mietobjekt dient zum Zweck der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern. Die Parteien sind sich darüber einig, dass es sich um eine gewerbliche Nutzung handelt.

(2) Der Vermieter genehmigt zu diesem Zweck die Untervermietung oder Sondernutzung. Die Mieterin stimmt mit dem Vermieter die jeweilige Untervermietung / Sondernutzung ab.

§ 4 Beheizung und Warmwasserversorgung

(1) Der Vermieter hält die Heizungsanlage mindestens in der Zeit vom 1.10. bis zum 30.04. (Heizperiode) eines jeden Jahres in Betrieb, ansonsten soweit es die Witterung erfordert. Die Temperatur hat in der Zeit von 7.00 Uhr bis 23.00 Uhr mindestens 20 Grad Celsius zu betragen, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an einer anderweitigen Regelung. In der übrigen Nachtzeit sind 18 Grad ausreichend.

(2) Die Mieterin kann die Beheizung nicht verlangen bei Störung, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z.B. Brennstoffknappheit), es sei denn, der Vermieter hat die Unmöglichkeit verschuldet. Die Rechte der Mieterin wegen Mietminderung bleiben unberührt. Der Vermieter hat für die alsbaldige Beseitigung etwaiger Störungen zu sorgen.

(3) Die Warmwasserversorgungsanlage hat der Vermieter ständig in Betrieb zu halten. Muss die Anlage wegen Umständen wie in Ziffer 2 ganz oder teilweise stillgelegt werden, kann die Mieterin keine Schadenersatzansprüche geltend machen, es sei denn, der Vermieter hat die Unmöglichkeit zu vertreten. Der Umfang der Kosten bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 2 Ziffer 5 Betriebskostenverordnung; § 8 Absatz 2 der Heizkostenverordnung).

(4) In einem Einfamilienhaus betreibt die Mieterin die Heizungsanlage auf eigene Kosten selbst. Sie hat die Heizungsanlage in sachgemäßem und pfleglichem Zustand entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und technischen Erfordernissen zu halten. Zu ihren Lasten gehen auch die Wartungskosten.

(5) Für den Betrieb einer Etagenheizung oder den Betrieb von Nachtstromspeicheröfen gilt (entsprechend den vorstehenden beiden Absätzen) sinngemäß das Gleiche wie für den Betrieb der Heizungsanlage im Einfamilienhaus.

(6) Andere Formen der Beheizung bzw. Warmwasserversorgung (z.B. Fernwärme):

§ 5 Mietzeit

(1) **Mietverhältnis von unbestimmter Dauer**

Das Mietverhältnis beginnt am _____

(2) **Mietverhältnis von bestimmter Dauer**

Die Mietparteien vereinbaren ein Mietverhältnis für die Dauer von ____ Jahren.

Es beginnt am _____ und endet am _____, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

(3) Setzt die Mieterin nach Ablauf des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache fort, wird das Mietverhältnis nicht stillschweigend verlängert oder neu begründet.

§ 6 Miete

(1) Die monatliche Miete beträgt für

a)	die Wohnräume	_____ €
b)	die Garage/den Stellplatz	_____ €
c)	Die Umsatzsteuer beträgt	_____ €
d)	Die Betriebskostenvorauszahlung beträgt	_____ €
Gesamtbetrag		_____ €

(2) Die Gesamtmiete ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats für den laufenden Monat kostenfrei an den Vermieter auf das Konto

bei (Kreditinstitut): _____

IBAN: _____

BIC _____

zu entrichten.

(3) Umsatzsteuer wird nur berechnet, wenn der Vermieter die Mieteinnahmen im Rahmen des gesetzlichen Optionsrechtes der Umsatzsteuer unterwirft. Hat der Vermieter (bei Vertragsabschluss oder später) auf die Umsatzsteuer optiert, ist er berechtigt, auf die Miete, die Betriebskosten (§ 9 Abs.1) und sonstige umsatzsteuerpflichtige Zahlungen Umsatzsteuer in jeweils gesetzlich geltend gemachter Höhe zu erheben.

§ 7 Anpassung der Miete

(1) Die Parteien vereinbaren die Indexmiete gemäß Ziffer 2 oder die Staffelmiete gemäß Ziffer 3.

(2) **Indexmiete**

Die Miete (gemäß § 6 Ziffer 1a–c) wird an die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland gekoppelt. Verändert sich der Preisindex (Basisjahr 2010 = 100) gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, kann jede Vertragspartei eine entsprechende Anpassung verlangen. Die Miete muss jedoch mindestens ein Jahr lang unverändert bleiben.

Das Änderungsverlangen bedarf der Schriftform. Die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete und die Erhöhung sind in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu zahlen.

Diese Regelung ist wiederholt anwendbar, wenn die Voraussetzungen erneut vorliegen. Berechnungsgrundlage ist die zuletzt geänderte Miete.

Während der Geltungsdauer der Mietanpassungsklausel sind andere Mieterhöhungen nicht zulässig. Ausgenommen sind Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen, die der Vermieter aufgrund von Umständen durchführt, die er nicht zu vertreten hat. Unberührt bleibt auch das Recht des Vermieters, veränderte Betriebskosten geltend zu machen.

(3) **Staffelmiete**

Die Miete (gemäß § 6 Ziffer 1a–c) erhöht sich

- a) ab dem _____ um _____ € auf _____ €
- b) ab dem _____ um _____ € auf _____ €
- c) ab dem _____ um _____ € auf _____ €
- d) ab dem _____ um _____ € auf _____ €
- e) ab dem _____ um _____ € auf _____ €
- f) ab dem _____ um _____ € auf _____ €
- g) ab dem _____ um _____ € auf _____ €

Eine Mieterhöhung kommt nicht in Betracht, soweit die Indexmiete gilt. Unberührt bleibt das Recht des Vermieters, veränderte Betriebskosten geltend zu machen.

§ 8 Betriebskosten

- (1) Neben der Miete trägt die Mieterin anteilig alle Betriebskosten gem. § 2 Betriebskostenverordnung:
- a) die öffentlichen Lasten (z.B. Grundsteuer, wiederkehrende Straßenausbaubeiträge etc.)
 - b) die Kosten der Wasserversorgung (einschließlich Eichkosten von Kalt- und Warmwasserzählern)
 - c) die Kosten der Entwässerung (Oberflächen- und Schmutzwasser)
 - d) die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sowie Etagenheizung
 - e) die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage und der Warmwassergeräte einschließlich der Kosten der Legionellenprüfung
 - f) die Kosten des Betriebs des maschinellen Personenaufzugs
 - g) die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
 - h) die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung (soweit der Mieter die Arbeiten nicht eigenverantwortlich durchführt)
 - i) die Kosten der Gartenpflege (soweit der Mieter die Arbeiten nicht eigenverantwortlich durchführt)
 - j) die Kosten der Beleuchtung
 - k) die Kosten der Schornsteinreinigung
 - l) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
 - m) die Kosten für den Hauswart
 - n) die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage einschließlich der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage

Als sonstige Betriebskosten schuldet die Mieterin insbesondere Kosten der Wartung der Feuerlöschgeräte/ Rauchwarnanlagen und Feuerwarn- und Löscheinrichtungen inkl. Sprinkleranlage; Kosten der Garagentorwartung, Kosten der Dachrinnenreinigung; Kosten der Überprüfung der Blitzschutzanlage; Wartungskosten der Klima- und Lüftungsanlagen; Wartungskosten der Alarmanlagen, Gegensprech- und Türöffnungsanlagen; Kosten der personellen und technischen Bewachung des Objekts; Kosten für Fensterreinigung und Reinigung der Außenfassade (incl. Graffiti-Entfernung), Wartungskosten für Rolltore, Rollos und Jalousien; Strom- und Wartungskosten für Werbeanlagen sowie Kosten turnusmäßiger TÜV-Abnahmen.

Weitere sonstige Betriebskosten:

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 könnte.

Sofern der Vermieter zu Beginn des Mietverhältnisses oder später einzelne vertraglich vereinbarte Betriebskostenarten auf die Mieterin nicht umlegt, so ist er gleichwohl berechtigt, diese Betriebskostenarten für die Zukunft wieder umzulegen. Betriebskosten, die nicht jährlich anfallen, sogenannte aperiodische Betriebskosten, kann der Vermieter im Jahr ihrer Entstehung in voller Höhe ansetzen.

(2) Die Mieterin bezieht folgende Versorgungsleistungen für die angemietete Wohnung direkt auf eigene Rechnung:

Strom Wasser Gas Heizung

(3) Die Mieterin leistet monatliche Vorauszahlungen auf

Heizkosten und Warmwasser _____ €

alle übrigen Betriebskosten _____ €

Insgesamt: _____ €

(4) Umlagemaßstäbe

a) Die Betriebskosten werden nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzflächen des Hauses umgelegt und berechnet. Die Flächenangabe dient ausschließlich der Zuordnung der anteiligen Betriebskosten und stellt keine Vereinbarung der tatsächlich vermieteten Fläche dar.

b) Wahlweise nach folgendem Maßstab (z.B. bei Teileigentum):

c) Heiz- und Warmwasserkosten

aa) Die Mieterin trägt

_____ % der Heiz- und Warmwasserkosten nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch und

_____ % der Heiz- und Warmwasserkosten nach der Wohnfläche/Nutzfläche des Hauses.

bb) Sind keine Erfassungsgeräte (z.B. Wärmezähler oder Heizkostenverteiler bzw. Warmwasserzähler oder Warmwasserkostenverteiler) vorhanden, werden die Kosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen verteilt.

Der gleiche Maßstab gilt für die Kosten des erfassten Wärmeverbrauchs in Gemeinschafts-räumen (z.B. Treppenhaus, Waschküche, Trockenraum, Hobbyraum).

(5) Über die Vorauszahlungen hat der Vermieter jährlich abzurechnen.

§ 9 Sicherheitsleistung (Kaution)

(1) Die Mieterin zahlt bei Beginn des Mietvertrages eine unverzinsliche Mietsicherheit (Kaution)

in Höhe von _____ €.

Im Falle zulässiger Mieterhöhungen ist die Kaution entsprechend aufzustocken.

(2) Die Mieterin zahlt die Kaution auf ein insolvenzfestes Sonderkonto ein. Verfügungsberechtigt ist allein und unwiderruflich der Vermieter.

(3) Nimmt die Mieterin mit Zustimmung des Vermieters bauliche Veränderungen vor, die der behindertengerechten Nutzung der Mietsache dienlich sind, ist sie verpflichtet, eine zusätzliche Mietkaution zu zahlen, die angemessen ist, um die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu sichern.

(4) Der Vermieter hat die Kaution nach Vertragsbeendigung und Rückgabe der Mietsache abzurechnen und an die Mieterin ausbezahlen, sobald übersehbar ist, dass ihm keine begründeten Gegenansprüche zustehen

(5) Während des Mietverhältnisses ist die Mieterin nicht berechtigt, fällige Mieten und Betriebskosten mit der Kaution zu verrechnen.

§ 10 Benutzung der Mietsache

Die Mieterin darf die Mietsache ohne vorherige Einwilligung des Vermieters nicht zu einem anderen als dem vereinbarten Zweck nutzen oder zum Gebrauch überlassen. Im Übrigen hat die Mieterin alle in der Präambel niedergelegten Vorgaben einzuhalten.

§ 11 Haushaltsmaschinen

Die Mieterin kann grundsätzlich eine Elektrizitätsversorgung beanspruchen, die zumindest den Betrieb eines größeren Haushaltsgeräts wie einer Waschmaschine und gleichzeitig weiterer haushaltsüblicher Geräte wie zum Beispiel eines Staubsaugers ermöglicht. Führt der Anschluss der Elektrogeräte bei gleichzeitigem Gebrauch zu einer Überlastung des Leitungsnetzes, ist die Mieterin verpflichtet, einzelne Geräte vorübergehend vom Netz zu nehmen.

Verlangt sie, dass die vorhandenen Anschlüsse oder Energiearten geändert werden, kann dies der Vermieter genehmigen, wenn keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen und gewährleistet ist, dass die Arbeiten fachgerecht ausgeführt werden. Hierbei hat die Mieterin auf die berechtigten Interessen der Hausgemeinschaft Rücksicht zu nehmen.

§ 12 Obhutspflicht der Mieterin

Die Mieterin verpflichtet sich zur sachgemäßen und pfleglichen Behandlung der Mietsache sowie der Räume und Flächen, die ihr zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen. Sie hat insbesondere für die ordnungsgemäße Reinigung sowie für die ausreichende Beheizung und Belüftung der Mieträume zu sorgen. Ist die Mietsache mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet, ist sie in besonderem Maße zur Beheizung und Belüftung verpflichtet, um Kondenswasserschäden und ähnliche Schäden zu vermeiden.

Die Anlagen und Einrichtungen in der Mietsache wie Schlösser, Ventile und Armaturen sind gängig zu halten. Die in den Mieträumen vorhandenen Wasser- und Abflussleitungen hat die Mieterin vor dem Einfrieren zu schützen, soweit sie ihrer unmittelbaren Einwirkung unterliegen. Sie hat die Mietsache von Ungeziefer frei zu halten, soweit sie oder die Nutzer den Befall schuldhaft verursacht haben.

Über auftretende Mängel der Mietsache hat die Mieterin den Vermieter unverzüglich zu informieren. Ebenso, wenn der Mietsache oder dem Grundstück eine Gefahr droht.

Die Mieterin haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihr obliegenden Obhuts- und Anzeigepflicht entstehen.

Sie haftet auch für alle Schäden in den Mieträumen, die während der Mietdauer durch sie, ihre Beauftragten oder den von ihr in den Mieträumen untergebrachten Flüchtlingen und Asylbewerber oder sonstigen Personen schuldhaft verursacht wurden.

§ 13 Schönheitsreparaturen

(1) Sofern der Vermieter die Mietsache im renovierten Zustand übergeben hat, übernimmt die Mieterin auf ihre Kosten die laufenden – turnusmäßig wiederkehrenden – Schönheitsreparaturen.

(2) Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden einschließlich Leisten, der Heizkörper und Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Naturlasiertes Holzwerk und Kunststoffrahmen dürfen nicht mit Deckfarbe überstrichen werden. Alle Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen.

(3) Die Schönheitsreparaturen sind, gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses an bzw. von der letzten fachgerechten Durchführung an, in der Regel in den nachstehenden Zeitabständen fällig – soweit nicht nach dem Grad der Abnutzung eine zeitlich andere Ausführung erforderlich ist.

I. Wände und Decken

in Küchen, Baderäumen und Duschen	alle 5 Jahre,
in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten	alle 8 Jahre,
in sonstigen Nebenräumen innerhalb der Wohnung	alle 10 Jahre.

II. Fußböden einschließlich Leisten, Heizkörper und Heizrohre, Innentüren, Fenster, Außentüren von innen

alle 10 Jahre.

(4) Der Mieterin 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.

(5) Fällige Dekorationsmaßnahmen hat die Mieterin nicht zu erbringen, wenn der Vermieter Umbaumaßnahmen beabsichtigt, die die durchgeführten Schönheitsreparaturen zerstören würden. In diesem Fall schuldet die Mieterin aber den Betrag, den sie für die Durchführung der Schönheitsreparaturen aufzuwenden gehabt hätte.

(6) Ist die Mieterin mit der Durchführung der Schönheitsreparaturen in Verzug, verlangt der Vermieter – vornehmlich bei Beendigung des Mietverhältnisses –, dass die Mieterin die Schönheitsreparaturen durchführt bzw. durchführen lässt. Danach lehnt er das Leistungsangebot der Mieterin ab. Nach Ablauf der Frist kann er von der Mieterin Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen.

(7) Soweit der Vermieter die Mietsache im unrenovierten Zustand übergeben hat, ist er nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen oder auf seine Kosten durchführen zu lassen. Außerordentliche Reparaturmaßnahmen (z.B. bedingt durch Wasserschäden) bleiben davon unberührt, soweit die Mieterin dies nicht zu vertreten hat.

Auch soweit die Mietsache renovierungsbedürftig ist, erkennt die Mieterin diese im vorhandenen Zustand als vertragsgerecht an.

§ 14 Kleine Instandhaltungen

(1) Die Mieterin beteiligt sich verschuldensunabhängig an den Kosten kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Kleinreparaturen), die für diejenigen Gegenstände anfallen, die ihrem unmittelbaren Zugriff unterliegen. Das sind insbesondere die Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, die Kocheinrichtungen sowie die Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, die Sprech- und Klingelanlagen, die Fenster- und Türverschlüsse, Rollläden sowie die Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.

(2) Die Mieterin hat dem Vermieter die erforderlichen Reparaturmaßnahmen unverzüglich anzuzeigen.

(3) Die Mieterin hat je Reparatur einen Betrag bis zur Höhe von _____ € zu leisten.

(4) Liegen die Reparaturkosten höher, lässt dies seine anteilige Verpflichtung in dieser Höhe unberührt. Dieser Betrag verändert sich im gleichen Verhältnis wie sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland, Basis 2010 = 100, im Vergleich zum Mietbeginn verändert. Voraussetzung ist allerdings, dass sich die Grundmiete gemäß § 6 Absatz 1a überhaupt verändert hat. Pro Jahr sind die gesamten Kosten für Kleinreparaturen auf 6 % der Jahresgrundmiete beschränkt.

§ 15 Reinigungspflicht

(1) Die Mieterin übernimmt abwechselnd die Reinigung der gemeinsam benutzten Räume, Treppen und Flurfenster sowie der Zuwege zum Haus. Zur Reinigung der Zuwege gehört auch der Winterdienst.

(2) Sie hat den zur Mietsache führenden Teil des Flurs und der Treppe wenigstens zweimal wöchentlich zu reinigen und auch an den übrigen Tagen sauber zu halten. Ist ihr dies nicht möglich, hat sie dafür zu sorgen, dass die Reinigung anderweitig erfolgt.

(3) Die Mieterin übernimmt abwechselnd die Reinigung des Bürgersteigs. 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 Glätteis ist sofort zu streuen. Wenn Streuen nicht hilft, ist das Eis zu beseitigen.

(4) Die für die Reinigung erforderlichen Gerätschaften und Reinigungsmittel hat die Mieterin auf eigene Kosten zu stellen.

§ 16 Mangel an der Mietsache

(1) Tritt in der Wohnung ein Mangel auf, ist die Mieterin verpflichtet, dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

(2) Liegt ein nicht unerheblicher Mangel vor oder fehlt der Mietsache eine zugesicherte Eigenschaft, dann kann die Mieterin die Miete in angemessenem Umfang mindern, bis der Vermieter den Mangel beheben lässt.

(3) Lässt der Vermieter ihm mitgeteilte Mängel nicht innerhalb eines Monats oder in dringenden Fällen unverzüglich beheben, obwohl die Mieterin dies anmahnt, so ist die Mieterin berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vermieters beseitigen zu lassen.

(4) Die Mieterin haftet dem Vermieter für Schäden, die sie selbst, ihre Nutzer sowie von ihr beauftragte Handwerker nach dem Einzug schuldhaft verursacht haben.

§17 Zustimmungspflichtige Handlungen der Mieterin

- (1) Die Mieterin bedarf der vorherigen, schriftlichen Zustimmung des Vermieters, wenn sie
- a) Schilder, Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlich genutzten Räumen, am Haus, auf dem Grundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe anbringt bzw. aufstellt,
 - b) Tiere hält oder halten will,
 - c) feststehende Waschmaschinen aufstellt,
 - d) Antennen anbringt oder verändert,
 - e) in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück Kraftfahrzeuge (einschließlich Mopeds und Mofas) unterstellt.
 - f) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt oder die Mieträume, Anlagen oder Einrichtungen verändert; ausgenommen sind die der Mieterin obliegenden Schadensbeseitigungen sowie Instandhaltungen und Instandsetzungen.
- (2) Der Vermieter kann eine Einwilligung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, das Haus oder die Bewohner gefährdet, die Mitbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Einwilligung nicht mehr erteilt würde.

(3) Zusätzliche Vereinbarungen:

§ 18 Haftung des Vermieters

- (1) Für Schäden, die der Mieterin entstehen, haftet der Vermieter nur, soweit ihn hierfür ein Verschulden trifft. Dies gilt insbesondere für Schäden, die durch Feuchtigkeitseinwirkung an den Einrichtungsgegenständen der Mieterin entstehen.
- (2) Zur Aufrechnung mit Gegenforderungen gegenüber der Mietforderung oder zur Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts ist die Mieterin außer im Fall unbestrittener oder rechtskräftig festgestellter Forderungen nur berechtigt, wenn sie diese Absicht mindestens einen Monat vor Fälligkeit dem Vermieter schriftlich angezeigt hat.

§ 19 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

- (1) Der Vermieter oder sein Beauftragter kann die Mieträume, soweit wichtige Gründe (z.B. Hausverkauf oder Verkauf der Mietsache, Kündigung, Reparaturen) dies erfordern, zusammen mit Interessenten oder Handwerkern betreten. Er hat dies vorher mit der Mieterin abzustimmen. Dabei hat er sein Recht so schonend wie möglich auszuüben.
- (2) Die Mieterin hat grundsätzlich sicherzustellen, dass der Vermieter seine Interessen im vorstehenden Sinn stets wahrnehmen kann. Sie hat die Schlüssel gegebenenfalls bei einer Vertrauensperson oder Dienststelle zu hinterlegen.

§ 20 Hausordnung

Die Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrags, wenn sie ihm beigelegt ist. Wesentliche Verpflichtungen des Mietvertrags können durch sie nicht abgeändert oder ergänzt werden.

§ 21 Beendigung des Mietverhältnisses

(1) Die Mieterin hat die Mietsache beim Auszug vollständig geräumt und gereinigt an den Vermieter zurückzugeben. Sie hat ihm sämtliche Schlüssel auszuhändigen. Diejenigen Schlüssel, die sie zusätzlich auf ihre Kosten hat anfertigen lassen, hat sie dem Vermieter kostenlos zu überlassen oder nachzuweisen, dass sie sie vernichtet hat.

(2) Die Mieterin hat dem Vermieter die Abmeldebescheinigung der Nutzer der Mietsache vorzulegen.

(3) Auf Verlangen des Vermieters hat die Mieterin bauliche Veränderungen oder eingebaute Einrichtungen bei Ende des Mietvertrags auf ihre Kosten wegzunehmen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern die Parteien nicht etwas anderes schriftlich vereinbart haben.

(4) Bei verspäteter Rückgabe der Mietsache hat die Mieterin als Entschädigung für die Dauer der Vorenthaltung die vereinbarte Miete oder stattdessen die Miete zu zahlen, die für vergleichbare Räume ortsüblich ist. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen, wenn die Rückgabe infolge von Umständen unterbleibt, die die Mieterin zu vertreten hat.

§ 22 Zusätzliche Vereinbarungen

(1) Die Vertragsparteien treffen zudem folgende Vereinbarungen:

(2) Von diesem Vertrag abweichende Vereinbarungen sind zwischen den Parteien nicht getroffen.

§ 23 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

(1) Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht rechtsverbindlich.

(2) Durch etwaige Ungültigkeit einer Bestimmung oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrags wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

(3) Dieser Vertrag ist doppelt und gleichlautend ausgefertigt, selbst gelesen, genehmigt und eigenhändig unterschrieben. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.

.....
Ort, Datum

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift Vermieter

.....
Unterschrift Mieterin

Herausgeber:

Landesverband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer von Rheinland-Pfalz e.V., Kaiserstraße 9, 55116 Mainz
E-Mail: info@hausundgrund-rlp.de Internet: www.hausundgrund-rlp.de

Die Formulierungsbeispiele in diesem Vertragsmuster wurden mit Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Sie stellen jedoch lediglich Anregungen für die Vertragsgestaltung dar.