





# MIETVERTRAG

(UNBEFRISTET)

über eine Wohnung

zwischen

GbR Ralf und Thomas Lange,  
Verwaltungssitz: Eckdahl 52, 21614 Buxtehude, Niederlassung: Herwigredder 90, 22559 Hamburg

---

– im Folgenden *Vermieter* genannt – und

Frau / Herr

---

– im Folgenden *Mieter* genannt –

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## §1 Vertragsgegenstand

### 1.1 Vermietet wird folgende Wohnung:

Heideweg 14a, 21629 Neu Wulmstorf, Wohneinheit (WE) Nummer 1, belegen Erdgeschoss (EG) Ost, in einer Größe von 87,68 m<sup>2</sup> (einschließlich Terrassenanteils zu 50%) sowie separaten Abstellraum in der Außenanlage von 3,45qm,

mit drei Zimmern und

2 Abstellraum / Flur                      1 Duschbad mit Toilette

1 offene Küche                              1 Terrasse.

### 1.2 Folgende gemeinschaftliche Einrichtungen, Räume und Flächen außerhalb der Wohnung können vom Mieter – unter Einhaltung der Hausordnung – mitbenutzt werden:

Außenanlagen

Garten

Fahrradschuppen

Stellplatzanlage.

Dem Mieter ist nicht gestattet, den Bereich des Vorderhauses (EFH) Heideweg 14 zu nutzen. Dieser steht ausschließlich den Mietern des EFH zur Verfügung. Dies gilt auch für den durch eine Sichtschutzwand abgetrennten PKW-Stellplatz.

### 1.3 Dem Mieter wird folgende Anzahl von Schlüsseln ausgehändigt:

4 Schlüssel zur Schließanlage

(Hauseingang, Wohnungseingang, Abstellraum, Fahrradabstellraum)

2 Briefkastenschlüssel

1 Funksender für Dunstabzugshaube.

### 1.4 Mitvermietet werden

1.4.1 Einbauküche mit keramischer Spüle nebst Armatur, Induktions-Cerankochfeld mit 4 Kochzonen und zuschaltbarer Bräter-Zone, Inselabzugshaube Umluft, Backofen mit Multifunktionsheizsystem. Nicht mitvermietet werden Kühl-/Gefrierschrank und Geschirrspüler. Der Mieter kann diese Geräte nach eigener Wahl beschaffen, im Fall der Kühl-/Gefrierkombination als Einzelsäule oder Einbaugerät, im Fall des Geschirrspülers nur als Einbaugerät, in diesem Fall werden die Frontplatte und der Korpus vom Vermieter gestellt.

1.4.2 in den Bädern alle Anbauelemente, deren Befestigung auf den Böden oder an den Wänden, soweit diese gefliest sind, vorgesehen ist (Duschabtrennung, Handtuchstangen, Papierhalter etc). Eine Veränderung dieser Elemente oder der Anbau weiterer Elemente in den Bereichen, die gefliest sind, ist nur in Absprache und Zustimmung des Vermieters gestattet.

1.4.3 Außenbeleuchtungen, Flurbeleuchtungen und Innenbeleuchtungen in der Wohnung sowie den zugehörigen Außenbereichen (Terrasse, Balkon oder Loggia), soweit diese mit Einbaustrahlern dargestellt wird. Eine Veränderung dieser Elemente ist nur in Absprache und Zustimmung des Vermieters gestattet.

1.4.4 Gegensprechanlage als Videosystem, smart-home Grundausstattung, elektrisch betriebene Schiebetüren vor den Doppeltüren auf der Ost- und Südseite (EG),

1.4.5 Briefkastenanlage.

1.4.6 Das MFH ist mit Vollholzfenstern, Holzschiebetüren, Innen- und Außentüren aus Holz und Design-Vinyl-Böden ausgestattet sowie, je nach Lage der Wohnung, mit Steinbelegen auf den Terrassen oder Holzbelegen auf Balkon oder Loggia. Die entsprechenden Pflegeanleitungen sind Bestandteil dieses Mietvertrags (**Anlagen 4 bis 7**).

1.4.7 Mitvermietet wird ebenfalls das Außengelände (Gartenanlage, Wege, Stellplatzanlage) zur gemeinsamen Nutzung durch alle Mieter des MFH. Ausgenommen von der gemeinsamen Nutzung sind folgende Bereiche, die den bezeichneten Wohnungen zugeordnet werden:

WE 1 der Bereich östlich der Terrasse von der Höhe der Gartenhausreihe bis zur Grundstücksgrenze, westlich bis zur Gebäudemitte sowie südlich der Terrasse in derselben Breite bis zur Grundstücksgrenze und

(WE 2 der Bereich östlich der Terrasse bis zur Gebäudemitte, westlich auf einer Breite, die der westlichen Terrassenbreite zuzüglich eines Meters entspricht, südlich der Terrasse auf der sich ergebenden Breite bis zur Grundstücksgrenze sowie nördlich eines Meters über die Terrasse hinaus).

Der Mieter ist berechtigt, auf dieser Fläche gärtnerische Anlagen, beispielsweise begrünte Abtrennungen bis zu einer Höhe von zwei Metern auf eigene Kosten zu pflanzen und zu unterhalten. Der Vermieter ist vor Beginn der Arbeiten zu informieren.

- 1.4.8 Mietvermietet sind folgende weitere gemeinschaftlich zu nutzende Einrichtungen, die auch von den Mietern des Vorderhauses mitgenutzt werden:

Fahrradstellplatz überdacht Stromversorgung für E-Bike,  
Geschlossener Stellplatz für Plastikmüll,  
Offener Stellplatz für Restmüll, Biomüll und Papiermüll.

Es erfolgt keine wohnungsbezogene Zuordnung. Dies gilt auch für die Reststoffabfuhr, die Sammeltonnen stehen allen Mietern des gesamten Grundstücks zur Verfügung.

## §2 Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01. April 2026 und läuft mindestens bis zum 31.12.2027 (**21 Monate**) und dann auf unbestimmte Zeit.

## §3 Miethöhe

- 3.1 Die monatliche Kaltmiete (Grundmiete) für die Wohnung beträgt derzeit EUR 1.575, in Worten Euro eintausendfünfhundertfünfundsiebzig.
- 3.2 In der Miete enthalten ist die Nutzung eines offenen PKW-Stellplatz an der vorderen rechten Seite des Grundstücks. Hinzu kommen monatlich für ☐ den überdachten (E-Car) Stellplatz EUR 50, falls dieser anstelle des offenen Stellplatzes gewünscht wird,

insgesamt somit **Euro 1.575** (in Worten: Euro eintausendfünfhundertfünfundsiebzig).

## §4 Mieterhöhungen

- 4.1 Der Vermieter kann die Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen verlangen.
- 4.2 ☒ Die vertraglich vereinbarte Miete bleibt bis zum 31.12.2027 unverändert.

## §5 Betriebskosten

- 5.1 Als Betriebskostenvorauszahlung (Allgemeinkosten, Kalt- und Warmwasser) werden derzeit **EUR 150** (in Worten Euro einhundertfünfzig) veranschlagt. Die Vorauszahlungen für Betriebskosten werden getrennt von den Mietzahlungen geleistet.
- 5.2 Jede Vertragspartei kann nach einer Abrechnung für das gesamte Kalenderjahr eine Anpassung dieser Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe verlangen.
- 5.3 Das Mehrfamilienhaus (MFH), in dem die Wohnung belegen ist, ist ökologisch optimiert und im sogenannten KfW 40plus Standard errichtet. Dieser beinhaltet neben einer hochwertigen

Wärmedämmung des Gesamtgebäudes sowie der einzelnen Wohnungen insbesondere Anlagen zur Energieerzeugung. Die gesamte Dachfläche des MFH ist mit Fotovoltaik zur Stromerzeugung ausgerüstet, die installierte Leistung beträgt über 50 kWp. Die erzeugte Stromenergie wird in einem im MFH befindlichen Batteriespeicher mit einer Kapazität über 30 kWh zwischengespeichert und den Mietern zur Verfügung gestellt. Das gesamte MFH verfügt über strombetriebene Wärmeheizungen, die in den Fußböden verbaut sind. Über zwei im MFH im Kaskadensystem installierte Wärmepumpen, die ebenfalls primär mit dem Eigenstrom versorgt werden, wird Wärme für Brauchwasser erzeugt und ebenfalls den Mietern zur Verfügung gestellt. Ergänzend verfügen alle Wohnungen über elektrisch betriebene automatische Belüftungen mit Wärmerückgewinnung mit einer Wärmeeffizienz um 90%.

Eine Versorgung mit Gas, Öl oder anderen fossilen Energieträgern (wie etwa Holz) ist nicht vorhanden. Der Betrieb von Kaminöfen etc. in den Wohnungen ist nicht gestattet.

Der Vermieter wird den Mietern folglich einen Stromliefervertrag als Energieversorger für den gesamten Strombedarf anbieten. Der Stromliefervertrag ist rechtlich unabhängig von diesem Mietvertrag. Sofern der Mieter dies nicht wünscht, hat der Mieter sich auf eigene Kosten einen Energieversorger (Strom) zu besorgen, mit dem er sodann selbstständig abrechnet. In diesem Fall ist der Mieter von dem rechnerischen Bezug des auf dem MFH erzeugten Eigenstroms ausgeschlossen. Warm- (und Kalt-) Wasser wird in jedem Fall über den Vermieter abgerechnet, wobei das Warmwasser elektrisch erwärmt wird.

Die Wohnung verfügt über Einzelzähler für Strom und Wasser, so dass eine verbrauchsabhängige Berechnung erfolgt und auch im Fall der Versorgung durch Dritte sichergestellt ist.

- 5.4 Soweit der Mieter sich durch Dritte beliefern lässt, hat er die Betriebskosten direkt mit den Versorgungsunternehmen bzw. Leistungserbringern abzurechnen.
- 5.5 Die Betriebskostenverordnung (BetrKV) (**Anlage 1**) ist Bestandteil dieses Mietvertrages. Die laut dieser umlagefähigen Betriebskosten für das MFHs hat der Mieter (zusätzlich zur Miete als Betriebskosten) zu zahlen.
- 5.6 Die Betriebskosten werden – soweit der Verbrauch erfasst wird – nach dem Verbrauch abgerechnet. Alle übrigen Kosten werden gemäß der Anzahl der Wohneinheiten auf dem Gesamtgrundstück abgerechnet.
  - 5.6.1 Nach erfasstem Verbrauch werden abgerechnet Strom, Warm-, Kalt- sowie Abwasser.
  - 5.6.2 Nach dem Anteil der Wohneinheiten auf dem Gesamtgrundstück werden umgelegt
    - mit dem Teiler 6 pro Wohneinheit (bestehend aus 5 Wohnungen im Mehrfamilienhaus und einem Einfamilienhaus auf dem Gesamtgrundstück)

Allgemeinstrom (Außenbeleuchtung, Flurbeleuchtung, Gartenstrom),  
 Allgemeinwasser (Gartenbewässerung),  
 Müllentsorgung (Biomüll, Hausmüll, Papiermüll, Plastikmüll),  
 Haftpflichtversicherung, Hausverwaltung, Hausmeister, Gartenpflege, Räumdienste,  
 und gegebenenfalls weitere Kosten laut BetrKV,

    - mit dem Teiler 5 pro Wohneinheit (bestehend aus 5 Wohnungen im Mehrfamilienhaus)

Kommunale Abgaben (z.B. Grundsteuer) und Gebäudeversicherungen für das Mehrfamilienhaus (die entsprechenden Kostenanteile für das Einfamilienhaus werden ausschließlich dort abgerechnet).

5.6.3 Hinweis: da das MFH wie unter 4.1 dargestellt ausschließlich über eine elektrische Wärmeenergieversorgung verfügt, fallen hier keine Vorauszahlungen für Strom oder Wärme an.

5.7 Der Vermieter erteilt dem Mieter über die Betriebskosten einmal pro Jahr (in der Regel zu jedem Jahresanfang für das vorangegangene Jahr) eine Betriebskostenabrechnung. Zuvielzahlungen hat der Vermieter an den Mieter zurückzuerstatten, Zuwenigzahlungen hat der Mieter nachzuentrichten. Nach Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums sind derartige Nachforderungen des Vermieters ausgeschlossen. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat.

Der Mieter hat das Recht, nach rechtzeitiger vorheriger Anmeldung und während der üblichen Geschäftszeiten die Abrechnungsunterlagen einzusehen. Einwände des Mieters gegen die Abrechnung hat er dem Vermieter bis spätestens zum Ablauf des ersten Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Danach sind derartige Einwände ausgeschlossen. Dies gilt nicht, wenn der Mieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat.

Zuviel- oder Zuwenigzahlungen erstatten die Parteien spätestens innerhalb von 4 Wochen nach Erstellung der Abrechnung.

5.7 Endet das Mietverhältnis vor dem Ende einer laufenden Abrechnungsperiode, ist eine Zwischenablesung der Verbrauchserfassungsgeräte erforderlich. Die hierfür zusätzlich anfallenden Kosten tragen Mieter und Vermieter je zur Hälfte. Im Übrigen werden die Betriebskosten im Verhältnis der Mietzeit zur Abrechnungsperiode abgerechnet.

## §6 Mietzahlungen und Betriebskostenvorauszahlungen

Die Kaltmiete sowie die Betriebskostenvorauszahlung sind jeweils separat im Voraus und kostenfrei bis zum 03. Werktag eines jeden Monats auf das folgende Konto einzuzahlen:

Kontoinhaber: GbR Ralf und Thomas Lange	IBAN: DE84 2004 0000 0838 9728 00
Geldinstitut: Commerzbank AG, Buxtehude	BIC: COBADEFFXXX
Verwendungszweck Miete:	WE 1 (Name) <b>Miete</b>
Verwendungszweck Betriebskostenvorauszahlung:	WE 1 (Name) <b>Betriebskosten</b>

## §7 Mietkaution

7.1 Der Mieter leistet zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertrag eine Kautions (Mietsicherheit) in Höhe von **EUR 3.000**.

Diese Kautions ist bei Übergabe der Mietsache durch Bankbürgschaft oder ein auf den Namen des Mieters mit Abtretung an den Vermieter ausgestelltes Sparbuch zu erbringen.

7.2 Der Mieter ist nicht berechtigt, vor dem Ende des Mietverhältnisses den noch nicht fälligen Kautionsrückzahlungsanspruch gegen Mietforderungen aufzurechnen, der Vermieter ist zu dieser Aufrechnung berechtigt, ohne dass der Mieter dies verlangen kann.

- 7.3 Die Kautions ist nach Beendigung des Mietverhältnisses und nach Rückgabe der Mietsache abzurechnen und auszuzahlen, sobald klar ist, dass begründete Gegenansprüche bzw. Zurückbehaltungsrechte des Vermieters nicht bestehen.

## §8 Aufrechnung und Zurückbehaltung

Der Mieter kann ein Leistungsverweigerungs-, Aufrechnungs- oder Zurückbehaltungsrecht gegen die Miete nur ausüben, wenn er dies dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Mietzahlung angezeigt hat. Diese Anzeigepflicht entfällt bei unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen. Die Rechte des Mieters gemäß §§536, 536a BGB bleiben hiervon unberührt.

Mit anderen Forderungen als denjenigen aus dem Mietverhältnis kann der Mieter nicht aufrechnen. Auch die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechtes ist insoweit ausgeschlossen.

## §9 Zustand und Übergabe der Mietsache

- 9.1 Der Vermieter verpflichtet sich, vor Beginn des Mietverhältnisses folgende Arbeiten auf seine Kosten durchführen zu lassen: **KEINE**
- 9.2 Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter Kosten für folgende Arbeiten zu erstatten, die der Mieter fachgerecht durchführen lässt: **KEINE**
- 9.3 Die Übergabe der Mieträume zu Beginn des Mietverhältnisses erfolgt in  
vollständig renoviertem Zustand
- 9.4 Bei Übergabe der Mietsache an den Mieter erstellen beide Parteien gemeinsam ein Übergabeprotokoll. Eventuell vorhandene Mängel der Mietsache sind dort aufzunehmen und von jeder Partei zu unterzeichnen. Soweit keine Mängel festgestellt werden, bestätigt der Mieter, dass er die Mietsache in vertragsgemäßem Zustand übernommen hat.
- 9.5 Wird der Gebrauch der Mietsache zum hier vereinbarten Mietbeginn nicht gewährt, ist der Mieter berechtigt, Schadensersatz zu fordern. Dies gilt jedoch nur, wenn der Vermieter die nicht rechtzeitige Überlassung vorsätzlich oder grob fahrlässig zu vertreten hat.
- Das Recht des Mieters hinsichtlich Mietminderung und fristloser Kündigung bleibt unberührt.

## §10 Gebrauch der Mietsache

- 10.1 Die Vermietung erfolgt zu Wohnzwecken. Eine andere, insbesondere gewerbliche Nutzung ist nicht gestattet.
- 10.2 Folgende Nutzungen sind mit der schriftlichen Zustimmung des Vermieters gestattet:



- ☐ bei entgeltlicher oder unentgeltlicher Überlassung der Mietsache an Dritte zu deren selbstständigen Gebrauch – im Ganzen oder teilweise, insbesondere bei Untervermietung,
- ☐ bei Nutzung von Haus oder Grundstück als Abstellplatz für Kraftfahrzeuge oder Wohnwagen außerhalb der dafür vorgesehenen Einrichtungen,
- ☐ bei grundlegender Umgestaltung des Gartens, die das übliche Maß übersteigt, insbesondere beim großflächigen Anlegen von Anbauflächen für Nutzpflanzen,
- ☐ Tierhaltung über das gesetzlich gestattete Maß hinaus. Eine vom vom Mieter beabsichtigte Tierhaltung wird festgehalten (**Anlage 2**). Sofern der Mieter eine Änderung wünscht, ist diese Anlage, die Bestandteil des Mietvertrags ist, neu zu vereinbaren.

10.3 Der Mieter ist verpflichtet, die Unterhaltung der Mietsache gemäß der entsprechenden Pflegeanleitungen, die Bestandteil dieses Mietvertrags sind (**Anlagen 4 bis 7**) auf eigene Kosten und Verantwortung vorzunehmen. Die dort genannten Pflegemittel (Filtereinsatz für die Lüftungsanlage, Pflegemilch für die Holzfenster) können über die Vermieter erworben werden. Vernachlässigt der Mieter diese Pflege, so kann der Vermieter die entsprechenden Kosten für die Pflege oder die Beseitigung der eingetretenen Schäden (z.B. Schimmelbildung durch Ausfall der Lüftungsanlage, Rissbildung und vorzeitiger Verschleiß der Holzfenster) dem Mieter in Rechnung stellen.

## **§11 Widerruf der Nutzung und unbefugte Untervermietung**

11.1 Der Vermieter kann eine einmal erteilte Zustimmung für eine besondere Nutzung nach 10.2 jederzeit mit einer Frist von drei Monaten widerrufen. Des Weiteren kann er eine ohne Zustimmung erfolgende Nutzung untersagen, wenn Auflagen nicht eingehalten, andere Personen belästigt oder die Mietsache bzw. das Anwesen beeinträchtigt werden.

Der Mieter haftet – ohne Rücksicht auf Verschulden – für Schäden, die durch eine besondere Nutzung der Mietsache entstehen, unabhängig davon, ob der Vermieter zuvor seine Zustimmung erteilt hat.

11.2 Überlässt der Mieter die Mietsache auch nach einer schriftlichen Abmahnung weiterhin einem Dritten zu dessen selbstständigen Gebrauch, ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

## **§12 Bauliche Veränderungen**

12.1 Der Vermieter ist berechtigt, Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Anwesens bzw. der Mietsache, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters vorzunehmen. Soweit die Mietsache von solchen Arbeiten unmittelbar betroffen ist, hat der Mieter diese zugänglich zu machen und die Arbeiten zu dulden.

12.2 Ohne eine vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters ist es dem Mieter nicht gestattet, den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitende bauliche oder sonstige Veränderungen an der Mietsache oder an den darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen vorzunehmen.

- 12.3 Die Anbringung einer Satellitenempfangsanlage außerhalb der Mietwohnung ist dem Mieter nicht gestattet. Das MFH verfügt über TV/Radioempfangsdatenleitungen, die den Empfang sicherstellen. Überdies kann an dem Standort DVB-T2 genutzt werden. Generell ist die Veränderung der Außenhülle des Gebäudes vom Mieter in keiner Weise beschädigt oder verändert werden, auch nicht durch Anbringung von Haken, Schrauben oder ähnlichem.

### **§13 Schäden an der Mietsache und Instandhaltung**

- 13.1 Der Mieter ist verpflichtet, mit der Mietsache sowie den ihm überlassenen Einrichtungen und Anlagen umsichtig und sorgsam umzugehen. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass die Mietsache ordnungsgemäß gereinigt und ausreichend belüftet und beheizt wird.
- 13.2 Der Mieter hat dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen, wenn sich ein wesentlicher Mangel der Mietsache zeigt oder eine Vorkehrung zum Schutz der Mietsache bzw. des Anwesens gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich wird. Dabei muss dem Vermieter grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt werden, innerhalb einer angemessenen Frist Abhilfe zu schaffen. Ein Anspruch des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen entfällt, wenn dieser dem Vermieter zuvor keine Gelegenheit gegeben hat, den Mangel zu beseitigen – es sei denn, „Gefahr im Verzug“ machte ein rasches Handeln des Mieters unter allem Umständen erforderlich.
- 13.3 Der Mieter haftet für Beschädigungen der Mietsache sowie der darin vorhandenen Einrichtungen, die durch Verletzungen der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, insbesondere dann, wenn er technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt oder die Wohnung nur unzureichend belüftet oder beheizt. Der Mieter haftet auch für das Verschulden von Personen, die zu seinem Hausstand gehören oder die sich mit dem Einverständnis des Mieters auf dem Anwesen bzw. im Haus aufhalten.

Hat der Mieter einen Schaden zu vertreten, ist er verpflichtet, diesen sofort zu beseitigen.

### **§14 Kleinreparaturen**

Kosten für kleinere Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen an Teilen, die einem ständigen Gebrauch des Mieters unterliegen (z. B. Installationsgegenstände für Strom, Wasser, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Verschlussvorrichtungen von Fensterläden), hat der Mieter zu tragen, soweit die Kosten für eine einzelne Instandhaltungs- oder Reparaturmaßnahme eine Höhe von EUR 200 (netto) nicht überschreiten und diese nicht vom Vermieter zu vertreten sind.

Werden innerhalb eines Kalenderjahres mehrere solcher Kleinreparaturen erforderlich, so ist die Kostenbeteiligung des Mieters auf ein Maximum von 5 % der Jahreskaltmiete bzw. auf höchstens EUR 500 (netto) begrenzt.

Soweit ein Handwerker bzw. eine Fachfirma mit der Reparatur beauftragt wird, bleibt die Auftragsvergabe Sache des Vermieters, sofern nicht anderes abgesprochen wird.

## **§15 Schönheitsreparaturen**

Für die Dauer des Mietverhältnisses verpflichtet sich der Mieter, anfallende Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung auf eigene Kosten durchzuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören: Das Tapezieren, Anstreichen der Wände oberhalb der gefliesten Bereiche und der Decken, das Pflegen und Reinigen der Fußböden, das Pflegen und Reinigen der Innentüren, der Holzfenster sowie Sonnenschutzfenstertüren und der Wohnungseingangstür. Sollte der Mieter während der Mietzeit diese Arbeiten nicht oder nicht regelmäßig vorgenommen haben, so ist er vor Rückgabe der Mietsache verpflichtet, diese nach zu holen.

Diese Schönheitsreparaturen sind vorzunehmen, wenn die Mietsache bei objektiver Betrachtungsweise tatsächlich renovierungsbedürftig ist. Die Arbeiten sind handwerksgerecht auszuführen.

Die Arbeiten sind handwerksgerecht auszuführen.

## **§16 Betreten der Mietsache durch den Vermieter**

Der Vermieter ist berechtigt, die Mietsache – gegebenenfalls zusammen mit Fachleuten bzw. Miet- oder Kaufinteressenten – werktags von 9 bis 12 Uhr und von 15 bis 18 Uhr zu betreten, wenn er einen Anspruch auf die Besichtigung des Mietgegenstandes hat oder sich Gewissheit über die Voraussetzungen eines Anspruchs verschaffen will und die Besichtigung deshalb von Interesse für ihn ist. Der Vermieter darf die Wohnung betreten, wenn eine konkrete Gefahr für die Mietsache oder andere Mieter besteht, um den Zustand der Mietsache zu überprüfen, um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Arbeiten festzustellen, um Messgeräten abzulesen oder zum Zwecke des Verkaufs.

Hierfür bedarf es jedoch einer rechtzeitigen vorherigen Abstimmung mit dem Mieter. Der Mieter ist dafür verantwortlich, dass der Vermieter diese Rechte auch bei längerer Abwesenheit des Mieters ausüben kann.

## **§17 Mehrheit von Mietern**

17.1 Wird an mehrere Mieter vermietet, so haften diese als Gesamtschuldner.

17.2 Kündigungen, Mieterhöhungen sowie andere Erklärungen mit dem Ziel, einer Vertragsänderung herbei zu führen, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden.

## **§18 Kündigung**

18.1 Das Kündigungsrecht der Mietvertragsparteien richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen; hinsichtlich der Rechtzeitigkeit kommt es allein auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

18.2 Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses über den Beendigungszeitpunkt hinaus ist ausgeschlossen. §545 BGB findet keine Anwendung.

18.3 Wird das Mietverhältnis durch eine berechtigte fristlose Kündigung des Vermieters beendet, haftet der Mieter für die Schäden, die dem Vermieter dadurch entstehen, dass die Mietsache nach Auszug des Mieters leer steht oder billiger vermietet werden muss. Diese Haftung endet mit Ablauf der für den Mieter maßgeblichen ordentlichen Kündigungsfrist. Weitergehende Ansprüche werden hiervon nicht berührt.

18.4 Sofern unter 4.2 für eine Zeit Mieterhöhungen ausgeschlossen sind, ist für diese Zeit für beide Vertragsparteien eine ordentliche Kündigung ausgeschlossen. Außerordentliche Kündigungen sind hiervon ausgenommen.

## §19 Rückgabe der Mietsache

Nach Vertragsbeendigung ist die Mietsache mit sämtlichen Schlüsseln – auch den vom Mieter zusätzlich beschafften Schlüsseln – vollständig geräumt und besenrein zurückzugeben.

Macht der Mieter von seinem Recht Gebrauch, die Schönheitsreparaturen nach §15 dieses Vertrages selbst vollständig und fachgerecht auszuführen, so hat auch dies spätestens bis zum Ende des Mietverhältnisses zu geschehen.

Hat der Mieter die Mietsache verändert oder mit Einrichtungen versehen, ist er verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters und auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen – wenn nicht im Einzelfall etwas anderes vereinbart wurde. Der Mieter ist seinerseits berechtigt, Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, wieder zu entfernen. Der Vermieter kann die Ausübung dieses Rechtes durch die Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme.

## §20 Nebenabreden

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Mieter

\_\_\_\_\_  
Vermieter

### Anlagen:

☐ Katalog Betriebskosten (Anlage 1)

☐ Tierhaltung (Anlage 2)

☐ Energieausweis (Anlage 3)

☐ Pflegeanweisungen (Anlagen 4 bis 7)

☐ Übergabeprotokoll vom

☐

# BETRIEBSKOSTENVERORDNUNG (BETRKV)

## ANLAGE 1

Artikel 2 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346),  
in Kraft getreten am 01.01.2004  
geändert durch Gesetz vom 03.05.2012 (BGBl. I S. 958) m.W.v. 10.05.2012

### § 1 Betriebskosten

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

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

### § 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer,
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe,
3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe,
4. die Kosten
  - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung; oder
  - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, oder
  - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a, oder
  - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz,
5. die Kosten
  - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;

oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a, oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

#### 6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder

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

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

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage,

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

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

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

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

12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebühren-ordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind,

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

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

#### 15. die Kosten

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

b) des Betriebs, der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse,

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

17. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.