

Mietverträge

- Wohnungsmietvertrag (unbefristet)
- Hausordnung
- Zeitmietvertrag
- Staffelmietvertrag
- Indexmietvertrag



Die nachfolgenden Formulare sind Standardbeispiele für verschiedene Mietverträge. Sie können sie nutzen, um Ihr Mietverhältnis von Anfang an auf solide Füße zu stellen oder um Ihren bestehenden Mietvertrag damit zu vergleichen und auf unwirksame Klauseln zu prüfen.

Zu jedem Mietvertrag finden Sie auf den folgenden Seiten Hinweise, worauf Sie besonders achten sollten. Sie können diese Erläuterungen heraustrennen und zum besseren Überblick und Vergleich neben das jeweilige Vertragsformular legen.

Die Mietverträge und die Hausordnung können ebenfalls herausgetrennt und als Kopiervorlage genutzt werden.



Die verschiedenen Mietvertragsformulare können Sie auch kostenlos online ausfüllen und ausdrucken. Sie finden sie unter:
www.ratgeber-verbraucherzentrale.de/formulare-mieterhandbuch

Erläuterungen zu den Mietvertragsformularen

Wohnungsmietvertrag

Der Wohnungsmietvertrag gilt für preisfreien Wohnraum, nicht für öffentlich geförderte Wohnungen oder für Sozialwohnungen. Der **unbefristete Wohnungsmietvertrag** (→ Seite F-7) ist die häufigste Form des Mietvertrags. Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann vonseiten des Vermieters nur gekündigt werden, wenn ein im Gesetz – Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) – genannter Kündigungsgrund vorliegt.



Der Mietvertrag des Deutschen Mieterbunds sieht unter § 2 zusätzlich einen zeitlich befristeten Kündungsverzicht des Vermieters vor.

Die im Mietvertrag vereinbarte Miete kann – soweit entsprechende Erhöhungsspielräume bestehen – auf die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete angehoben werden.

Der unbefristete Wohnungsmietvertrag kann aber auch als **Staffel- oder Indexmietvertrag** (→ Seite F-31 und Seite F-41) vereinbart werden.

Zusätzlich zur Miete müssen in aller Regel noch **Betriebskosten** gezahlt werden, vgl. §§ 3–5. Das sind zum einen die Heizkosten, die in zentral beheizten Mehrfamilienhäusern verbrauchsabhängig abzurechnen sind und für die der Vermieter monatliche Abschlagszahlungen (Vorauszahlungen) festsetzt. Zum anderen fallen meistens noch „kalte“ Betriebskosten an. Für diese Kosten können monatliche Vorauszahlungen vereinbart werden (wie bei den Heizkosten) oder monatliche Pauschalen.



Soweit der Vermieter eine Mietsicherheit fordert, findet sich die Regelung zur Mietkaution in § 21.

Hier, bei den „Sonstigen Vereinbarungen“, kann auch eine Regelung zu Schönheitsreparaturen (→ Seite 95), zum Beispiel: „Übergibt der Vermieter die Wohnung vollständig renoviert an den Mieter, übernimmt der Mieter während der Mietzeit die nach dem Grad der Abnutzung erforderlichen Schönheitsreparaturen in der Wohnung“, oder zu Kleinreparaturen (→ Seite 100) aufgenommen werden. Der Mietvertrag des Deutschen Mieterbunds enthält hierzu keine speziellen Regelungen.

Die **Hausordnung** (→ Seite F-17) kann zusätzlich zum Mietvertrag vereinbart werden. Sie formuliert keine eigenständigen Rechte oder Pflichten der Vertragsparteien, sondern stellt „Spielregeln“ für das Zusammenleben der Bewohner im Haus auf. Die Hausordnung kann für alle Vertragstypen verwendet werden.

Zeitmietvertrag oder befristeter Mietvertrag

Zeitmietverträge (→ Seite F-19) sind befristete Mietverträge, bei denen das Vertragsende von vornherein festgelegt wird.

Anders als bei einem unbefristeten Wohnungsmietvertrag, der auch mündlich vereinbart und abgeschlossen werden kann, ist bei einem Zeitmietvertrag die Schriftform vorgeschrieben.

Die Laufzeit eines Zeitmietvertrags kann frei gewählt werden. Während der Laufzeit ist eine Kündigung des Vermieters oder auch des Mieters ausgeschlossen, es sei denn, es liegen Gründe für eine fristlose Kündigung vor. Aus Mietersicht ist es deshalb wichtig, die Möglichkeit einer Nachmieterstellung im Mietvertrag zu vereinbaren (§ 2 Abs. 6).

Neben der Laufzeit muss in einem Zeitmietvertrag zwingend der Grund für die zeitliche Befristung angegeben werden. Die möglichen Befristungsgründe sind im Gesetz genau vorgegeben. Unter § 2 des Zeitmietvertrags sind die einzelnen Möglichkeiten aufgeführt und können angekreuzt werden, zum Beispiel dass der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit die Wohnung selbst nutzen, das heißt einziehen will.

Bestätigt der Vermieter (siehe § 2 Abs. 2), dass die in dem Befristungsgrund genannte Verwendungsabsicht zum Ende der Laufzeit weiterhin besteht, endet das Mietverhältnis „automatisch“, es muss nicht noch einmal gekündigt werden. Mieter können sich dann auch nicht auf die Sozialklausel (→ Seite 131) berufen oder eine Räumungsfrist bei Gericht beantragen.

Ob während der Laufzeit eines Zeitmietvertrags Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete nur möglich sind, wenn sich der Vermieter diese Erhöhungsmöglichkeit im Mietvertrag vorbehalten hat, wird von Gerichten unterschiedlich beurteilt. Der Zeitmietvertrag des Deutschen Mieterbunds schließt wahlweise diese Mieterhöhung während der gesamten Laufzeit oder für einen bestimmten Zeitraum aus (§ 3 Abs. 1). Zeitmietverträge können hier aber auch eine Staffelmiet- oder Indexmietvereinbarung enthalten.

ACHTUNG → Ein befristeter Mietvertrag ohne Nennung eines Befristungsgrunds ist kein Zeitmietvertrag, er wird wie ein unbefristeter Mietvertrag behandelt. Zeitmietverträge dürfen nicht mit unbefristeten Mietverhältnissen mit Kündigungsausschluss oder Kündigungsverzicht verwechselt werden. Bei einem Zeitmietvertrag steht die Laufzeit des Mietverhältnisses von vornherein fest. Bei einem Kündigungsausschluss oder Kündigungsverzicht wird nur das Kündigungsrecht für einen bestimmten Zeitraum ausgeschlossen. Danach wird das Mietverhältnis unbefristet fortgesetzt.

Staffelmietvertrag

Mieter und Vermieter können bereits beim Abschluss des Mietvertrags schriftlich festlegen, in welchem Umfang die Miete künftig steigen darf.

Bei einem **Staffelmietvertrag** (→ Seite F-31) wird dann der jährliche Erhöhungsbetrag angegeben (→ § 3). Die einzelnen Staffeln müssen mindestens ein Jahr auseinanderliegen. Längere Zeiträume, also Staffelmietverträge, bei denen sich die Miete nur alle zwei oder drei Jahre erhöht, sind ohne Weiteres möglich.

Staffelmietverträge können unbefristet, aber auch als Zeitmietvertrag abgeschlossen werden.

Ist ein Staffelmietvertrag vereinbart, sind Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete (→ Seite 33) oder nach einer Modernisierung (→ Seite 68) ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um eine Heizungsanlagenmodernisierung im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes.

Indexmietvertrag

Bei einem **Indexmietvertrag** (→ Seite F-41) wird festgelegt, wann und in welchem Umfang sich die Miete während der Mietzeit erhöht. Der Mietpreis wird an den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte gekoppelt (→ § 3). Letztlich steigt dann die Miete je nach Höhe der Inflationsrate.

Die Miete steigt hier aber nicht automatisch. Der Vermieter muss eine Mieterhöhung schicken, in der er die eingetretene Änderung des Preisindex sowie die jeweilige Miete beziehungsweise Erhöhung angeben muss. Nach Vertragsabschluss beziehungsweise nach jeder Erhöhung muss die Miete mindestens ein Jahr unverändert bleiben.

Indexmietverträge können unbefristet oder auch als Zeitmietvertrag abgeschlossen werden.

Ist ein Indexmietvertrag vereinbart, sind Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete (→ Seite 33) oder nach einer Modernisierung (→ Seite 68) ausgeschlossen. Anders als bei Staffelmietverträgen sind hier allerdings „Modernisierungsmieterhöhungen“ aufgrund von baulichen Maßnahmen möglich, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, es sei denn, es handelt sich um eine Heizungsanlagenmodernisierung im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes.

Vorsicht: Jahrelang fuhren Mieter mit Indexmietverträgen relativ gut.

Bei einer Inflationsrate von etwa 1 Prozent fielen die Mieterhöhungen moderat aus. Wenn aber – wie in den letzten Jahren – die Inflationsrate bei 6 bzw. 7 Prozent im Jahr liegt, führt dies zu drastischen Mieterhöhungen. Forderungen des Deutschen Mieterbundes, die Mieterhöhungen bei Indexmietverträgen zu kappen oder Indexmietverträge abzuschaffen, hat die Bundesregierung bisher nicht aufgegriffen.

Wohnungsmietvertrag

Der (Die) Vermieter

wohnhaft in

und der (die) Mieter



schließen folgenden Mietvertrag:

§ 1 Mieträume

1. Im Haus

Ort, Straße, Haus-Nr., Etage

werden folgende Räume vermietet:

_____ Zimmer, _____ Küche/Kochnische, _____ Bad/Dusche/WC,

_____ Bodenräume/Speicher Nr. _____, _____ Kellerräume Nr. _____,

_____ Garage/Stellplatz, _____ Garten, _____ gewerblich genutzte Räume.



2. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche, Trockenboden/Trockenplatz gemäß _____
der Hausordnung mitzubedenutzen.

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

_____ Haus-, _____ Wohnungs-, _____ Zimmer-, _____ Boden-/Speicher-

_____ Garagenschlüssel.

4. Die Wohnfläche beträgt ca. _____ m².

5. Die Wohnung ist eine Eigentumswohnung. ja nein

→ **WICHTIGER HINWEIS** Alle Eintragungen und Änderungen des Vertrags sind gleichlautend sowohl in dem für den Vermieter als auch in dem für den Mieter bestimmten Vertragstext vorzunehmen. An den mit einem bezeichneten Stellen ist das Gewünschte anzukreuzen.



§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am: _____, es läuft auf unbestimmte Zeit.

Die Vertragspartner streben ein längerfristiges Mietverhältnis an. **Der Vermieter verzichtet für einen Zeitraum von 12 Monaten 24 Monaten 36 Monaten ab Vertragsschluss auf das Recht zur ordentlichen Kündigung (Kündigung wegen Eigenbedarf, als Einliegerwohnung, Teilkündigung und Verwertungskündigung §§ 573, 573a, 573b BGB). Die Kündigung kann somit frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums ausgesprochen werden.** Die Kündigungsvoraussetzungen richten sich im Übrigen nach den gesetzlichen Vorschriften und den vertraglichen Absprachen (siehe §§ 8, 16–21 dieses Vertrags).

§ 3 Miete

1. Die Miete beträgt monatlich _____ Euro,

in Worten: _____ Euro.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Miete für den Zeitraum von _____ Jahren nicht erhöht wird.

Mieterhöhungen und alle anderen Erklärungen, die Vertragsänderungen betreffen, muss der Vermieter schriftlich abgeben. Soweit gesetzlich zulässig, reicht die Abgabe der Erklärung in Textform aus.

Mit dieser Miete sind sämtliche Betriebskosten bezahlt, soweit sich nicht aus Ziffer 2 etwas anderes ergibt.

2. Zusätzlich zur Miete bezahlt der Mieter

für Heizung und Warmwasser eine Vorauszahlung in Höhe von _____ Euro monatlich.

für einzelne Betriebskosten wie für Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr (weitere Betriebskosten hier eintragen):

 für alle gesetzlich zulässigen und tatsächlich anfallenden Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung

einen Pauschalbetrag eine Vorauszahlung in Höhe von _____ Euro monatlich.

Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet. Ist ein Pauschalbetrag vereinbart, erfolgt keine Abrechnung.

3. Der Gesamtbetrag der Miete in Höhe von monatlich _____ Euro ist auf das Konto des Vermieters zu zahlen.

Kontoinhaber (falls abweichend) _____

IBAN _____ BIC _____

4. Der Vermieter versichert, dass im Durchschnitt der letzten zwei Abrechnungsperioden Heizkosten für das gesamte Objekt von nicht mehr als monatlich _____ Euro/m² angefallen sind.

Soweit der Mieter weitere Betriebskosten zusätzlich zur Miete bezahlt, versichert der Vermieter, dass der vereinbarte Vorauszahlungsbetrag ausreicht, die voraussichtlich entstehenden Kosten auszugleichen.

§ 4 Verteilung und Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten

1. Soweit Vorauszahlungen vereinbart wurden, gilt Folgendes: Sind bei den Kosten für Heizung und Warmwasser die Grundsätze über die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung maßgeblich, werden die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage und der zentralen Warmwasserversorgung anteilig auf die Mieter des Hauses umgelegt.
2. Die Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser werden zu 50 Prozent nach Wohnfläche (m²-Zahl) und zu 50 Prozent nach dem festgestellten Wärmeverbrauch umgelegt, soweit nicht nachstehend ein anderer nach der Heizkostenverordnung zulässiger Verteilerschlüssel gewählt wurde.
3. Die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt zu _____ Prozent (30 Prozent oder 40 Prozent) nach Wohnfläche und zu _____ Prozent (70 Prozent oder 60 Prozent) nach Verbrauch.
4. Andere Betriebskosten werden verbrauchsabhängig oder verursachungsabhängig abgerechnet, soweit sie entsprechend erfasst werden. Andernfalls erfolgt die Abrechnung über
- die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche: _____
- die Betriebskosten nach Personenzahl: _____
5. Über die Heiz- und Betriebskosten wird einmal jährlich abgerechnet.
6. Der Vermieter kann eine Nachzahlung auf die Heiz- und Betriebskosten nur verlangen, sofern er spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums dem Mieter durch schriftliche Abrechnung nachweist, dass die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nicht ausgereicht haben. Ergibt sich ein Guthaben aus der Abrechnung für den Mieter, wird dies unverzüglich ausgezahlt. Eine Aufrechnung mit bestrittenen oder nicht rechtskräftig festgestellten Forderungen darf der Vermieter nicht vornehmen. Einwendungen des Mieters gegen die Abrechnung müssen dem Vermieter spätestens zwölf Monate nach Zugang der Abrechnung mitgeteilt werden.

7. Nachforderungen des Vermieters werden vier Wochen nach Zugang der ordnungsgemäßen Abrechnung fällig. Der Vermieter gewährt dem Mieter Einsicht in die Berechnungsunterlagen. Gegen Erstattung angemessener Kopier- und Portokosten kann der Mieter verlangen, dass ihm Kopien der Berechnungsunterlagen zugesandt oder ihm – soweit dem Vermieter zumutbar – Abrechnungsunterlagen in elektronischer Form kostenfrei zur Verfügung gestellt werden.
8. Über- oder unterschreiten die Vorauszahlungen die tatsächlichen Kosten, so kann jede Vertragspartei die Vorauszahlung auf einen angemessenen Betrag anpassen.

§ 5 Versorgung mit Heizung und Warmwasser

1. Der Vermieter muss die Sammelheizung, soweit es die Witterung erfordert, mindestens aber in der Zeit vom 15. September bis 15. Mai in Betrieb halten. Eine Temperatur von mindestens 20 °C bis 22 °C zwischen 6.00 und 24.00 Uhr in den beheizbaren Räumen ist zu erreichen. In der übrigen Nachtzeit sind 18 °C ausreichend.
2. Warmwasser muss der Vermieter Tag und Nacht zur Verfügung stellen.

§ 6 Pflichten des Vermieters vor Einzug

1. Der Vermieter verpflichtet sich, bis zum Beginn des Mietverhältnisses folgende Arbeiten auf seine Kosten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:

2. Der Vermieter überlässt dem Mieter die vollständige Kopie eines Energieausweises, der den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entspricht. Er sichert die Richtigkeit des Energieausweises zu.

§ 7 Mängel und Schäden an der Wohnung

1. Zeigt sich in der Wohnung ein Mangel, so muss dies der Mieter dem Vermieter unverzüglich mitteilen.
2. Hat die Wohnung einen nicht unerheblichen Mangel oder fehlt beziehungsweise entfällt eine zugesicherte Eigenschaft, so kann der Mieter in angemessenem Umfang die Miete kürzen, bis der Vermieter den Mangel abstellt. Weitere Ansprüche, wie zum Beispiel Erfüllungs- und Schadensersatzansprüche, bleiben bestehen.
3. Lässt der Vermieter ihm mitgeteilte Mängel trotz Mahnung durch den Mieter nicht innerhalb eines Monats oder in dringenden Fällen unverzüglich beheben, so ist der Mieter außerdem berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vermieters zu beseitigen. Der Mieter kann sich dabei einer Fachfirma bedienen und als Vorschuss einen angemessenen Betrag bei der nächsten Mietzahlung einbehalten.

4. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die er selbst, seine Mitbewohner, Hausgehilfen, Untermieter sowie von ihm beauftragte Handwerker nach dem Einzug schuldhaft verursacht haben.

§ 8 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen

1. Der Mieter hat Maßnahmen in der Wohnung oder im Haus zu dulden, die erforderlich sind, um sie oder das Gebäude zu erhalten (Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen).
2. Bauliche Maßnahmen im Sinne des § 555b BGB, wie zum Beispiel Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnung oder sonstiger Teile des Hauses oder zur Einsparung von Energie oder Wasser oder der Einbau einer neuen Heizungsanlage, die den Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes entspricht (Modernisierungen) hat der Mieter zu dulden, soweit die geplanten Maßnahmen oder die zu erwartende Mieterhöhung für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts nicht zu einer ungerechtfertigten Härte führen würden.
3. Aufwendungen, die der Mieter während der Bauarbeiten machen musste, hat der Vermieter zu ersetzen; auf Verlangen hat der Vermieter Vorschuss zu leisten. Diese Ausgaben führen nicht zur Mieterhöhung.
4. Der Vermieter hat dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Bauarbeiten deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung der Miete schriftlich mitzuteilen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ende des auf die Mitteilungen folgenden Monats zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Hat der Mieter gekündigt, ist die Maßnahme bis zum Ablauf der Mietzeit zu unterlassen. Letzteres gilt nicht bei Maßnahmen, die mit keiner oder nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden oder als Sicherungsmaßnahmen dringend erforderlich sind.
5. Bei Indexmietverträgen sind Mieterhöhungen wegen Modernisierungen ausgeschlossen. Es sei denn, der Vermieter führt die baulichen Maßnahmen aufgrund von Umständen durch, die er nicht zu vertreten hat, anders bei Heizungsanlagenmodernisierungen nach dem Gebäudeenergiegesetz.

Bei Staffelmietverträgen sind Mieterhöhungen wegen Modernisierungen immer ausgeschlossen, anders bei Heizungsanlagenmodernisierungen nach dem Gebäudeenergiegesetz.

§ 9 Einbauten des Mieters

1. Der Mieter ist berechtigt, anstelle von Kohleöfen Ölöfen oder andere geeignete Heizgeräte aufzustellen. Die behördlichen Vorschriften, insbesondere für die Aufstellung von Ölöfen und Lagerung des Heizöls, sind zu beachten. Eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen holt der Mieter auf eigene Kosten ein. Das Aufstellen ist dem Vermieter in angemessener Zeit vorher anzukündigen.
2. Der Mieter ist berechtigt, bauliche Veränderungen und Einrichtungen
 - für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder des Zugangs zu ihr oder
 - die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen oder
 - die dem Einbruchschutz dienen oder
 - für eine Stromerzeugung durch Steckersolargeräte (Balkonkraftwerke)
 auf eigene Kosten durchzuführen. Er muss vorher die Zustimmung des Vermieters einholen.

Dieser kann die Zustimmung verweigern, wenn er oder die Mitbewohner ein überwiegendes Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache haben. Der Vermieter kann vom Mieter eine angemessene Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nach Auszug fordern. Der Mieter haftet für die fachmännische Herstellung und für die ordnungsgemäße Benutzung. Besteht ein nennenswertes Schadensrisiko, so hat er eine entsprechende Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

3. Sonstige Einbauten und bauliche Veränderungen durch den Mieter dürfen, soweit sie über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen, nur mit Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden.
4. Der Mieter darf eigene Liefer- und Anschlussverträge mit Energielieferanten, Telekommunikationsunternehmen und Multimedia-Dienstleistern seiner Wahl abschließen. Der Vermieter gestattet ihm hierzu, soweit technisch notwendig, die Benutzung der schon vorhandenen Hausinstallation. Notwendige zusätzliche Installationen genehmigt der Vermieter, soweit dies für ihn nach pflichtgemäßem Ermessen zumutbar ist und der Mieter ihn von Kosten hierfür freistellt.
5. Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Wohnung versehen hat, wegzunehmen. Dies gilt nicht, sofern der Vermieter dem Mieter eine angemessene Entschädigung zahlt, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse daran, die Einrichtung mitzunehmen.
6. Eine Vereinbarung, durch die das Mitnahmerecht des Mieters ausgeschlossen wird, ist nur wirksam, wenn ein angemessener Ausgleich gemäß Ziffer 8 vorgesehen ist.
7. Der Mieter kann in der Wohnung auf seine Kosten folgende Arbeiten vornehmen:

8. Übernimmt der Vermieter beim Auszug des Mieters dessen Einbauten oder bauliche Veränderungen, so hat er dem Mieter die nachgewiesenen Kosten zu erstatten, abzüglich eines angemessenen Abschlags für Abnutzungen. Als angemessener Abzug wird eine Pauschale von

2 Prozent 5 Prozent 10 Prozent der vom Mieter investierten Kosten für jedes Jahr Wohndauer vereinbart.

§ 10 Nutzung der Mieträume, Untervermietung

1. Der Mieter kann jederzeit seinen Ehegatten, Lebenspartner oder Familienangehörigen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen wollen, in die Wohnung aufnehmen, wenn diese dadurch nicht überbelegt wird. Bei Auszug des Mieters haben die vorstehend genannten Personen, wenn sie ihren Lebensmittelpunkt in der Wohnung hatten, das Recht, den Vertrag für sich allein fortzuführen, wenn der Mieter zustimmt und nicht im Einzelfall ein wichtiges Interesse des Vermieters entgegensteht.

2. Der Mieter darf die Wohnung nur mit Erlaubnis des Vermieters untervermieten. Der Vermieter muss dies erlauben, wenn für den Mieter nach dem Abschluss des Vertrags ein berechtigtes Interesse daran besteht, einen Teil beziehungsweise die ganze Wohnung einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen. Dies gilt nicht, wenn die Wohnung durch die Untervermietung überbelegt würde oder wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund für die Verweigerung vorliegt.
3. Ist die Wohnung an eine Wohngemeinschaft vermietet, ist der Wechsel oder das Ausscheiden einzelner Mitglieder dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
4. Eine Berufsausübung in der Wohnung ist dann genehmigungspflichtig, wenn hierdurch erhebliche Interessen der Nachbarn oder des Vermieters berührt werden. Telearbeit und nicht störende Betätigungen sind ohne Genehmigung zulässig.

§ 11 Haushaltsmaschinen



Der Mieter darf in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (zum Beispiel Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Wäschetrockner) aufstellen. Der Vermieter versichert, dass die Stromversorgung der Wohnung ausreichend abgesichert ist beziehungsweise er stellt diese auf Anforderung her.

§ 12 Tierhaltung

1. Der Mieter darf in der Wohnung Kleintiere, wie zum Beispiel Fische, Hamster, Vögel, Schildkröten halten.
2. Haustiere, wie zum Beispiel eine Katze oder ein Hund, muss der Vermieter erlauben, es sei denn, von der Tierhaltung sind nachhaltige Störungen anderer Hausbewohner zu befürchten.
3. Eine weitergehende Tierhaltung bedarf immer der Zustimmung des Vermieters.



§ 13 Gartennutzung

1. Der Mieter darf den zum Haus gehörenden Garten nutzen.
2. Die Pflege des Gartens übernimmt der Vermieter Mieter.
3. Gartengeräte und Material zur Pflege des Gartens hat der Vermieter Mieter auf seine Kosten bereitzustellen.

§ 14 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder sein Beauftragter kann die Mieträume, soweit wichtige Gründe (Haus- oder Wohnungsverkauf, Kündigung, Reparaturen) dies erfordern, zusammen mit Interessenten oder Handwerkern nach vorheriger Abstimmung mit dem Mieter betreten. Dabei hat er auf die Arbeitszeit des Mieters oder sonstige persönliche Hinderungsgründe Rücksicht



zu nehmen. Besichtigungen sind im Regelfall auf drei Stunden an einem Tag pro Woche zu beschränken.

2. Damit der Vermieter im Notfall auch bei längerer Abwesenheit des Mieters Zugang zur Wohnung hat, muss dieser dem Vermieter mitteilen, wem er zu diesem Zweck einen Wohnungsschlüssel überlassen hat.

§ 15 Auskunftspflicht des Vermieters/Energieausweis

1. Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter alle erforderlichen Angaben schriftlich zu erteilen; dies betrifft insbesondere Heiz- und Betriebskostenabrechnungen oder Mieterhöhungen oder Auskünfte für Wohngeldanträge oder Wohnflächenberechnungen.
2. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter einen Energiebedarfsausweis in Ablichtung auszuhändigen.

§ 16 Ordentliche Kündigung

1. Der Mieter kann den Mietvertrag von unbestimmter Dauer jederzeit unter Einhaltung der Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen.
2. Der Vermieter kann – vorbehaltlich der Regelung in § 2 – nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse im Sinn des Gesetzes nachweist. Die Kündigungsfrist verlängert sich für den Vermieter nach Ablauf von fünf Jahren auf sechs Monate und nach Ablauf von acht Jahren auf neun Monate.
3. Kündigungserklärungen müssen spätestens am dritten Werktag des Monats beim Vertragspartner eingegangen sein, wenn dieser Monat bei der Berechnung der Kündigungsfrist mitzählen soll. Vertragspartner können nur schriftlich kündigen, mündliche Kündigungen sind unwirksam.
4. Der Mieter ist berechtigt, den Vertrag vorzeitig zu kündigen, wenn er einen Nachmieter nachweist.

§ 17 Fristlose Kündigung

1. Endet das Mietverhältnis durch berechtigte fristlose Kündigung des Vermieters aus wichtigem Grund, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeit lang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung besteht höchstens für einen Zeitraum von zwei Monaten nach Rückgabe der Wohnung. Die Haftung entfällt, wenn der Vermieter sich um einen Ersatzmieter nicht genügend bemüht hat.
2. Endet das Mietverhältnis durch berechtigte fristlose Kündigung des Mieters aus wichtigem Grund, so haftet der Vermieter für den Schaden des Mieters.

§ 18 Tod des Mieters

1. Ehegatten, Kinder, Lebenspartner, Familienangehörige und andere Personen treten in der gesetzlichen Reihenfolge in das Mietverhältnis ein, wenn sie mit dem verstorbenen Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben. Sie können innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter mitteilen, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen. Dann gilt der Eintritt als nicht erfolgt.
2. Sind mehrere Personen Mieter, so können bei Tod eines Mieters die anderen das Mietverhältnis innerhalb der ersten drei Monate, nachdem sie vom Tod des Mitmieters Kenntnis erlangt haben, mit einer Frist von einem Monat kündigen.
3. Das gleiche Kündigungsrecht gilt für den Erben, der das Mietverhältnis fortsetzt, wenn niemand nach den gesetzlichen Vorschriften eingetreten ist.

○ § 19 Auszug des Mieters

Zieht der Mieter aus, muss er die Räume besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln dem Vermieter oder seinem Verwalter zurückgeben.

§ 20 Mehrere Mieter

1. Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Kündigungen, Mieterhöhungen sowie andere Erklärungen mit dem Ziel, eine Vertragsänderung herbeizuführen, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden.
3. Die vorstehenden Regelungen gelten auch gegenüber dem Vermieter bekannt gegebenen Mitgliedern der Wohngemeinschaft.
- 4. Haben auf Mieterseite mehrere Personen den Vertrag geschlossen, so erklären sich hiermit alle Vertragsparteien damit einverstanden, dass bei dauerhaftem Auszug eines oder mehrerer Mitmieter der oder die verbleibenden Mieter den Vertrag mit allen Rechten und Pflichten übernehmen. Die Mieter sind zur schriftlichen Mitteilung der Vertragsanpassung an den Vermieter verpflichtet.

§ 21 Sonstige Vereinbarungen

1. Die Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrags, wenn sie ihm beigelegt ist. Wesentliche Verpflichtungen des Mietvertrags können hierdurch nicht abgeändert oder ergänzt werden.
2. Mieter und Vermieter vereinbaren als Sicherheit eine Mietkaution in Höhe von _____ Euro.
Der Mieter ist berechtigt, die Mietkaution in drei Raten ab Beginn des Mietverhältnisses zu zahlen. Alternativ kann der Mieter als Sicherheit auch eine Bankbürgschaft stellen oder ein auf seinen Namen angelegtes Sparbuch an den Vermieter verpfänden. Der Vermieter verpflichtet sich, den Mieter mit einem zeitlichen Vorlauf von zwei Wochen zu informieren, wenn er die Mietsicherheit in Anspruch nimmt.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der Vermieter die Mietkaution schnellstmöglich zurückzahlen, spätestens nach drei Monaten.

3. _____

Ort

Datum

Vermieter

Mieter

→ **TIPP** In Zweifelsfällen empfiehlt es sich für die Vertragspartner, rechtskundigen Rat bei den jeweils örtlich zuständigen Organisationen der Hauseigentümer beziehungsweise der Mieter einzuholen.

Hausordnung

Die Hausordnung regelt das Zusammenleben aller Mitbewohner des Hauses. Sie enthält Rechte und Pflichten. Sie gilt für alle Bewohner.

Lärm

- Jeder Mieter, jede Mieterin ist dafür verantwortlich, dass vermeidbarer Lärm in der Wohnung, im Haus, im Hof und auf dem Grundstück unterbleibt. Besondere Rücksichtnahme ist in der Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr sowie zwischen 22.00 und 6.00 Uhr geboten. Radios, Fernseher oder andere Elektrogeräte sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Bei Feiern aus besonderem Anlass sollten alle Mitbewohner rechtzeitig informiert werden.
 - Das Spielen von Instrumenten ist während der Mittagsruhe (13.00 bis 15.00 Uhr) und zwischen 19.00 und 8.00 Uhr grundsätzlich untersagt. In den anderen Zeiten darf nicht länger als zwei Stunden am Tag musiziert werden.
-

Kinder

- Den Spielbedürfnissen von Kindern ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Insbesondere dürfen sie auf den dafür vorgesehenen Flächen spielen. Aus Sicherheitsgründen dürfen sie nicht im Keller, in der Tiefgarage oder in Gemeinschaftseinrichtungen spielen.
 - Kinder dürfen auf dem Hof und der zum Haus gehörenden Wiese spielen, Zelte und Planschbecken aufstellen, soweit dies nicht zu unzumutbarer Belästigung für die Mitmieter oder Schädigung der Anlage führt.
 - Die Spielplätze sind auch für Freunde und Freundinnen der im Haus wohnenden Kinder zugänglich.
-

Sicherheit

- Unter Sicherheitsaspekten sind Haustüren, Kellereingänge und Hoftüren in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr ständig geschlossen zu halten.
- Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure sind als Fluchtwege grundsätzlich freizuhalten. Davon ausgenommen ist das Abstellen von Kinderwagen, Gehhilfen und Rollstühlen, soweit dadurch keine Fluchtwege versperrt und andere Mitbewohner unzumutbar behindert werden.
- Blumenbretter und Blumenkästen müssen am Balkon oder auf der Fensterbank sicher angebracht werden. Beim Gießen von Blumen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster und Balkone anderer Mieter tropft.
- Das Grillen mit Holzkohle ist auf den Balkonen nicht gestattet. Zum Grillen steht eine geeignete Fläche unweit des Gebäudes zur Verfügung.

- Keller-, Speicher- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und zu verriegeln.

Reinigung

- Haus und Grundstück sind in einem sauberen und reinen Zustand zu erhalten. Nach einem vom Vermieter aufgestellten Reinigungsplan müssen die Mieter abwechselnd Flure, Treppen, Fenster und Dachbodenräume, Zugangswege außerhalb des Hauses, den Hof, den Standort der Müllgefäße und den Bürgersteig vor dem Haus reinigen.
- Der im Haushalt anfallende Müll darf nur in die dafür vorgesehenen Mülltonnen und Container entsorgt werden. Auf eine konsequente Trennung des Mülls ist zu achten. Sondermüll und Sperrgut gehören nicht in diese Behälter. Sie sind nach der Satzung der Stadt gesondert zu entsorgen.

Lüften

- Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften. Dies erfolgt durch möglichst kurzfristiges, aber ausreichendes Öffnen der Fenster. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung, vor allem aber die Küche, nicht entlüftet werden.

Fahrzeuge

- Das Abstellen von motorisierten Fahrzeugen auf dem Hof, den Gehwegen und den Grünflächen ist nicht gestattet. Autos und Motorräder dürfen auf dem Grundstück weder gewaschen noch dürfen Ölwechsel und Reparaturen durchgeführt werden.
- Beim Befahren der Garageneinfahrten und Parkplätze ist Schrittgeschwindigkeit einzuhalten.
- Das Abstellen von Fahrrädern ist nur auf den dafür vorgesehenen Flächen und im Fahrradkeller gestattet.

Haustiere

- Bei Haustieren ist darauf zu achten, dass diese sich nicht ohne Aufsicht in den Außenanlagen, im Treppenhaus oder anderen Gemeinschaftseinrichtungen aufhalten. Verunreinigungen sind sofort zu entfernen. Von Spielplätzen sind Haustiere grundsätzlich fernzuhalten.

→ **TIPP** In Zweifelsfällen empfiehlt es sich für die Vertragspartner, rechtskundigen Rat bei den jeweils örtlich zuständigen Organisationen der Hauseigentümer beziehungsweise der Mieter einzuholen.

Zeitmietvertrag

Der (Die) Vermieter

wohnhaft in

und der (die) Mieter



schließen folgenden Mietvertrag:

§ 1 Mieträume

1. Im Haus

Ort, Straße, Haus-Nr., Etage

werden folgende Räume vermietet:

_____ Zimmer, _____ Küche/Kochnische, _____ Bad/Dusche/WC,

_____ Bodenräume/Speicher Nr. _____, _____ Kellerräume Nr. _____,



_____ Garage/Stellplatz, _____ Garten, _____ gewerblich genutzte Räume.

2. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche, Trockenboden/Trockenplatz gemäß _____
der Hausordnung mitzubedenutzen.

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

_____ Haus-, _____ Wohnungs-, _____ Zimmer-, _____ Boden-/Speicher-

_____ Garagenschlüssel.

4. Die Wohnfläche beträgt ca. _____ m².

5. Die Wohnung ist eine Eigentumswohnung. ja nein

→ **WICHTIGER HINWEIS** Alle Eintragungen und Änderungen des Vertrags sind gleichlautend sowohl in dem für den Vermieter als auch in dem für den Mieter bestimmten Vertragstext vorzunehmen. An den mit einem bezeichneten Stellen ist das Gewünschte anzukreuzen.



§ 2 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis wird auf bestimmte Zeit abgeschlossen.

Es beginnt am _____ und endet am _____

Nach Ablauf der Mietzeit will der Vermieter

die Räume als Wohnung für sich selbst nutzen

die Räume als Wohnung für seine(n) Familienangehörige(n) nutzen

die Räume als Wohnung für den/die Angehörige(n) seines Haushalts nutzen

die Räume zulässigerweise beseitigen, das heißt

dies würde durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert, weil

die Räume zulässigerweise verändern, das heißt

dies würde durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert, weil

die Räume zulässigerweise instand setzen, das heißt

dies würde durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert, weil

die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten – als Werkwohnung – vermieten

2. Der Mieter kann vom Vermieter höchstens vier Monate vor Ablauf der Befristung (vgl. Ziffer 1) verlangen, dass der innerhalb eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Erfolgt die Mitteilung des Vermieters verspätet, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen.

3. Tritt der Grund für die Befristung (vgl. Ziffer 1) erst später ein, kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.
4. Entfällt der Grund für die Befristung (vgl. Ziffer 1), kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangen. Die Kündigungsvoraussetzungen richten sich dann nach den gesetzlichen Vorschriften (siehe auch § 16 dieses Mietvertrags).
5. Während der Laufzeit des Zeitmietvertrags (vgl. Ziffer 1) sind ordentliche Kündigungen des Vermieters oder des Mieters ausgeschlossen.
Fristlose Kündigungen der Vertragspartner aus wichtigem Grund und außerordentliche Kündigungen des Mieters mit gesetzlicher Frist (siehe zum Beispiel auch § 8 des Mietvertrags) bleiben zulässig und richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
6. Will der Mieter im Übrigen das Mietverhältnis vor Ablauf der fest vereinbarten Mietzeit (vgl. Ziffer 1) beenden, ist das nur zulässig, wenn er einen geeigneten Nachmieter stellt. Das Mietverhältnis zwischen Mieter und Vermieter endet zu dem Zeitpunkt, zu dem der Nachmieter bereit ist, in das Mietverhältnis einzutreten.

§ 3 Miete

1. Die Miete beträgt monatlich _____ Euro,

in Worten: _____ Euro.

- Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Miete für den Zeitraum von _____ Jahren nicht erhöht wird.
- Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Miete frühestens nach Ablauf von _____ Jahren erhöht werden darf.

Mit dieser Miete sind sämtliche Betriebskosten bezahlt, soweit sich nicht aus Ziffer 2 etwas anderes ergibt.

2. Zusätzlich zur Miete bezahlt der Mieter

- für Heizung und Warmwasser eine Vorauszahlung in Höhe von _____ Euro monatlich.
- für für einzelne Betriebskosten, wie Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr (weitere Betriebskosten hier eintragen):

- für alle gesetzlich zulässigen und tatsächlich anfallenden Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung
- einen Pauschalbetrag eine Vorauszahlung in Höhe von _____ Euro monatlich.

Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet. Ist ein Pauschalbetrag vereinbart, erfolgt keine Abrechnung.

3. Der Gesamtbetrag der Miete in Höhe von monatlich _____ Euro ist auf das Konto des Vermieters zu zahlen.

Kontoinhaber (falls abweichend) _____

IBAN _____ BIC _____

4. Der Vermieter versichert, dass im Durchschnitt der letzten zwei Abrechnungsperioden Heizkosten für das gesamte Objekt von nicht mehr als monatlich _____ Euro/m² angefallen sind.
Soweit der Mieter weitere Betriebskosten zusätzlich zur Miete bezahlt, versichert der Vermieter, dass der vereinbarte Vorauszahlungsbetrag ausreicht, die voraussichtlich entstehenden Kosten auszugleichen.

§ 4 Verteilung und Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten

1. Soweit Vorauszahlungen vereinbart wurden, gilt Folgendes: Sind bei den Kosten für Heizung und Warmwasser die Grundsätze über die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung maßgeblich, werden die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage und der zentralen Warmwasserversorgung anteilig auf die Mieter des Hauses umgelegt.
2. Die Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser werden zu 50 Prozent nach Wohnfläche (m²-Zahl) und zu 50 Prozent nach dem festgestellten Wärmeverbrauch umgelegt, soweit nicht nachstehend ein anderer nach der Heizkostenverordnung zulässiger Verteilerschlüssel gewählt wurde.
3. Die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt zu _____ Prozent (30 Prozent oder 40 Prozent) nach Wohnfläche zu _____ Prozent (70 Prozent oder 60 Prozent) nach Verbrauch.
4. Andere Betriebskosten werden verbrauchsabhängig oder verursachungsabhängig abgerechnet, soweit sie entsprechend erfasst werden. Andernfalls erfolgt die Abrechnung über
 die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche: _____
 die Betriebskosten nach Personenzahl: _____
5. Über die Heiz- und Betriebskosten wird einmal jährlich abgerechnet.
6. Der Vermieter kann eine Nachzahlung auf die Heiz- und Betriebskosten nur verlangen, sofern er spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums dem Mieter durch schriftliche Abrechnung nachweist, dass die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nicht ausgereicht haben. Ergibt sich ein Guthaben aus der Abrechnung für den Mieter, wird dies unverzüglich ausgezahlt. Eine Aufrechnung mit bestrittenen oder nicht rechtskräftig festgestellten Forderungen darf der Vermieter nicht vornehmen. Einwendungen des Mieters gegen die Abrechnung müssen dem Vermieter spätestens zwölf Monate nach Zugang der Abrechnung mitgeteilt werden.

7. Nachforderungen des Vermieters werden vier Wochen nach Zugang der ordnungsgemäßen Abrechnung fällig. Der Vermieter gewährt dem Mieter Einsicht in die Berechnungsunterlagen. Gegen Erstattung angemessener Kopier- und Portokosten kann der Mieter verlangen, dass ihm Kopien der Berechnungsunterlagen zugesandt werden oder ihm – soweit dem Vermieter zumutbar – Abrechnungsunterlagen in elektronischer Form kostenfrei zur Verfügung gestellt werden.
8. Über- oder unterschreiten die Vorauszahlungen die tatsächlichen Kosten, so kann jede Vertragspartei die Vorauszahlung auf einen angemessenen Betrag anpassen.

§ 5 Versorgung mit Heizung und Warmwasser

1. Der Vermieter muss die Sammelheizung, soweit es die Witterung erfordert, mindestens aber in der Zeit vom 15. September bis 15. Mai in Betrieb halten. Eine Temperatur von mindestens 20 °C bis 22 °C zwischen 6.00 und 24.00 Uhr in den beheizbaren Räumen ist zu erreichen. In der übrigen Nachtzeit sind 18 °C ausreichend.
2. Warmwasser muss der Vermieter Tag und Nacht zur Verfügung stellen.

§ 6 Pflichten des Vermieters vor Einzug

1. Der Vermieter verpflichtet sich, bis zum Beginn des Mietverhältnisses folgende Arbeiten auf seine Kosten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:

2. Der Vermieter überlässt dem Mieter die vollständige Kopie eines Energieausweises, der den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entspricht. Er sichert die Richtigkeit des Energieausweises zu.

§ 7 Mängel und Schäden an der Wohnung

1. Zeigt sich in der Wohnung ein Mangel, so muss dies der Mieter dem Vermieter unverzüglich mitteilen.
2. Hat die Wohnung einen nicht unerheblichen Mangel oder fehlt beziehungsweise entfällt eine zugesicherte Eigenschaft, so kann der Mieter in angemessenem Umfang die Miete kürzen, bis der Vermieter den Mangel abstellt. Weitere Ansprüche, wie zum Beispiel Erfüllungs- und Schadensersatzansprüche, bleiben bestehen.
3. Lässt der Vermieter ihm mitgeteilte Mängel trotz Mahnung durch den Mieter nicht innerhalb eines Monats oder in dringenden Fällen unverzüglich beheben, so ist der Mieter außerdem berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vermieters zu beseitigen. Der Mieter kann sich dabei einer Fachfirma bedienen und als Vorschuss einen angemessenen Betrag bei der nächsten Mietzahlung einbehalten.

4. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die er selbst, seine Mitbewohner, Hausgehilfen, Untermieter sowie von ihm beauftragte Handwerker nach dem Einzug schuldhaft verursacht haben.

§ 8 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen

1. Der Mieter hat Maßnahmen in der Wohnung oder im Haus zu dulden, die erforderlich sind, um sie oder das Gebäude zu erhalten (Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen).
2. Bauliche Maßnahmen im Sinne des § 555b BGB, wie zum Beispiel Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnung oder sonstiger Teile des Hauses oder zur Einsparung von Energie oder Wasser oder der Einbau einer neuen Heizungsanlage, die den Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes entspricht (Modernisierungen) hat der Mieter zu dulden, soweit die geplanten Maßnahmen oder die zu erwartende Mieterhöhung für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts nicht zu einer ungerechtfertigten Härte führen würden.
3. Aufwendungen, die der Mieter während der Bauarbeiten machen musste, hat der Vermieter zu ersetzen; auf Verlangen hat der Vermieter Vorschuss zu leisten. Diese Ausgaben führen nicht zur Mieterhöhung.
4. Der Vermieter hat dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Bauarbeiten deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung der Miete schriftlich mitzuteilen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ende des auf die Mitteilungen folgenden Monats zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Hat der Mieter gekündigt, ist die Maßnahme bis zum Ablauf der Mietzeit zu unterlassen. Letzteres gilt nicht bei Maßnahmen, die mit keiner oder nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden oder als Sicherungsmaßnahmen dringend erforderlich sind.
5. Bei Indexmietverträgen sind Mieterhöhungen wegen Modernisierungen ausgeschlossen. Es sei denn, der Vermieter führt die baulichen Maßnahmen aufgrund von Umständen durch, die er nicht zu vertreten hat, anders bei Heizungsanlagenmodernisierungen nach dem Gebäudeenergiegesetz.

Bei Staffelmietverträgen sind Mieterhöhungen wegen Modernisierungen immer ausgeschlossen, anders bei Heizungsanlagenmodernisierungen nach dem Gebäudeenergiegesetz.

§ 9 Einbauten des Mieters

1. Der Mieter ist berechtigt, anstelle von Kohleöfen Ölöfen oder andere geeignete Heizgeräte aufzustellen. Die behördlichen Vorschriften, insbesondere für die Aufstellung von Ölöfen und Lagerung des Heizöls, sind zu beachten. Eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen holt der Mieter auf eigene Kosten ein. Das Aufstellen ist dem Vermieter in angemessener Zeit vorher anzukündigen.
2. Der Mieter ist berechtigt, bauliche Veränderungen und Einrichtungen
 - für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder des Zugangs zu ihr oder
 - die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen oder
 - die dem Einbruchschutz dienen oder
 - für eine Stromerzeugung durch Steckersolargeräte (Balkonkraftwerke) auf eigene Kosten durchzuführen.

Er muss vorher die Zustimmung des Vermieters einholen. Dieser kann die Zustimmung verweigern, wenn er oder die Mitbewohner ein überwiegendes Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache haben. Der Vermieter kann vom Mieter eine angemessene Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nach Auszug fordern. Der Mieter haftet für die fachmännische Herstellung und für die ordnungsgemäße Benutzung. Besteht ein nennenswertes Schadensrisiko, so hat er eine entsprechende Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

3. Sonstige Einbauten und bauliche Veränderungen durch den Mieter dürfen, soweit sie über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen, nur mit Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden.
4. Der Mieter darf eigene Liefer- und Anschlussverträge mit Energielieferanten, Telekommunikationsunternehmen und Multimedia-Dienstleistern seiner Wahl abschließen. Der Vermieter gestattet ihm hierzu, soweit technisch notwendig, die Benutzung der schon vorhandenen Hausinstallation. Notwendige zusätzliche Installationen genehmigt der Vermieter, soweit dies für ihn nach pflichtgemäßem Ermessen zumutbar ist und der Mieter ihn von Kosten hierfür freistellt.
5. Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Wohnung versehen hat, wegzunehmen. Dies gilt nicht, sofern der Vermieter dem Mieter eine angemessene Entschädigung zahlt, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse daran, die Einrichtung mitzunehmen.
6. Eine Vereinbarung, durch die das Mitnahmerecht des Mieters ausgeschlossen wird, ist nur wirksam, wenn ein angemessener Ausgleich gemäß Ziffer 8 vorgesehen ist.
7. Der Mieter kann in der Wohnung auf seine Kosten folgende Arbeiten vornehmen:

8. Übernimmt der Vermieter beim Auszug des Mieters dessen Einbauten oder bauliche Veränderungen, so hat er dem Mieter die nachgewiesenen Kosten zu erstatten, abzüglich eines angemessenen Abschlags für Abnutzungen. Als angemessener Abzug wird eine Pauschale von

 2 Prozent 5 Prozent 10 Prozent der vom Mieter investierten Kosten für jedes Jahr Wohndauer vereinbart.

§ 10 Nutzung der Mieträume, Untervermietung

1. Der Mieter kann jederzeit seinen Ehegatten, Lebenspartner oder Familienangehörigen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen wollen, in die Wohnung aufnehmen, wenn diese dadurch nicht überbelegt wird. Bei Auszug des Mieters haben die vorstehend genannten Personen, wenn sie ihren Lebensmittelpunkt in der Wohnung hatten, das Recht, den Vertrag für sich allein fortzuführen, wenn der Mieter zustimmt und nicht im Einzelfall ein wichtiges Interesse des Vermieters entgegensteht.



2. Der Mieter darf die Wohnung nur mit Erlaubnis des Vermieters untervermieten. Der Vermieter muss dies erlauben, wenn für den Mieter nach dem Abschluss des Vertrags ein berechtigtes Interesse daran besteht, einen Teil beziehungsweise die ganze Wohnung einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen. Dies gilt nicht, wenn die Wohnung durch die Untervermietung überbelegt würde oder wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund für die Verweigerung vorliegt.
3. Ist die Wohnung an eine Wohngemeinschaft vermietet, ist der Wechsel oder das Ausscheiden einzelner Mitglieder dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
4. Eine Berufsausübung in der Wohnung ist dann genehmigungspflichtig, wenn hierdurch erhebliche Interessen der Nachbarn oder des Vermieters berührt werden. Telearbeit und nicht störende Betätigungen sind ohne Genehmigung zulässig.

§ 11 Haushaltsmaschinen

Der Mieter darf in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (zum Beispiel Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Wäschetrockner) aufstellen. Der Vermieter versichert, dass die Stromversorgung der Wohnung ausreichend abgesichert ist beziehungsweise er stellt diese auf Anforderung her.

§ 12 Tierhaltung

1. Der Mieter darf in der Wohnung Kleintiere, wie zum Beispiel Fische, Hamster, Vögel, Schildkröten, halten.
2. Haustiere, wie zum Beispiel eine Katze oder ein Hund, muss der Vermieter erlauben, es sei denn, von der Tierhaltung sind nachhaltige Störungen anderer Hausbewohner zu befürchten.
3. Eine weitergehende Tierhaltung bedarf immer der Zustimmung des Vermieters.

§ 13 Gartennutzung

1. Der Mieter darf den zum Haus gehörenden Garten nutzen.
2. Die Pflege des Gartens übernimmt der Vermieter Mieter.
3. Gartengeräte und Material zur Pflege des Gartens hat der Vermieter Mieter auf seine Kosten bereitzustellen.

§ 14 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder sein Beauftragter kann die Mieträume, soweit wichtige Gründe (Haus- oder Wohnungsverkauf, Kündigung, Reparaturen) dies erfordern, zusammen mit Interessenten oder Handwerkern nach vorheriger Abstimmung mit dem Mieter betreten. Dabei hat er auf die Arbeitszeit des Mieters oder sonstige persönliche Hinderungsgründe Rücksicht zu nehmen. Besichtigungen sind im Regelfall auf drei Stunden an einem Tag pro Woche zu beschränken.

2. Damit der Vermieter im Notfall auch bei längerer Abwesenheit des Mieters Zugang zur Wohnung hat, muss dieser dem Vermieter mitteilen, wem er zu diesem Zweck einen Wohnungsschlüssel überlassen hat.

§ 15 Auskunftspflicht des Vermieters/Energieausweis

1. Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter alle erforderlichen Angaben schriftlich zu erteilen; dies betrifft insbesondere Heiz- und Betriebskostenabrechnungen, oder Mieterhöhungen oder Auskünfte für Wohngeldanträge oder Wohnflächenberechnungen.
2. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter einen Energiebedarfsausweis in Ablichtung auszuhandigen.

§ 16 Ordentliche Kündigung



1. Der Mieter kann den Mietvertrag von unbestimmter Dauer (vgl. § 2 Ziffer 4) jederzeit unter Einhaltung der Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen.
2. Der Vermieter kann – vorbehaltlich der Regelung in § 2 nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse im Sinn des Gesetzes nachweist. Die Kündigungsfrist verlängert sich für den Vermieter nach Ablauf von fünf Jahren auf sechs Monate und nach Ablauf von acht Jahren auf neun Monate.
3. Kündigungserklärungen müssen spätestens am dritten Werktag des Monats beim Vertragspartner eingegangen sein, wenn dieser Monat bei der Berechnung der Kündigungsfrist mitzählen soll. Vertragspartner können nur schriftlich kündigen, mündliche Kündigungen sind unwirksam.
4. Der Mieter ist berechtigt, den Vertrag vorzeitig zu kündigen, wenn er einen Nachmieter nachweist.



§ 17 Fristlose Kündigung

1. Endet das Mietverhältnis durch berechtigte fristlose Kündigung des Vermieters aus wichtigem Grund, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeit lang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung besteht höchstens für einen Zeitraum von zwei Monaten nach Rückgabe der Wohnung. Die Haftung entfällt, wenn der Vermieter sich um einen Ersatzmieter nicht genügend bemüht hat.
2. Endet das Mietverhältnis durch berechtigte fristlose Kündigung des Mieters aus wichtigem Grund, so haftet der Vermieter für den Schaden des Mieters.



§ 18 Tod des Mieters

1. Ehegatten, Kinder, Lebenspartner, Familienangehörige und andere Personen treten in der gesetzlichen Reihenfolge in das Mietverhältnis ein, wenn sie mit dem verstorbenen Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben. Sie können innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter mitteilen, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen. Dann gilt der Eintritt als nicht erfolgt.
2. Sind mehrere Personen Mieter, so können bei Tod eines Mieters die anderen das Mietverhältnis innerhalb der ersten drei Monate, nachdem sie vom Tod des Mitmieters Kenntnis erlangt haben, mit einer Frist von einem Monat kündigen.
3. Das gleiche Kündigungsrecht gilt für den Erben, der das Mietverhältnis fortsetzt, wenn niemand nach den gesetzlichen Vorschriften eingetreten ist.

§ 19 Auszug des Mieters

Zieht der Mieter aus, muss er die Räume besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln dem Vermieter oder seinem Verwalter zurückgeben.

§ 20 Mehrere Mieter

1. Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Kündigungen, Mieterhöhungen sowie andere Erklärungen mit dem Ziel, eine Vertragsänderung herbeizuführen, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden.
3. Die vorstehenden Regelungen gelten auch gegenüber dem Vermieter bekannt gegebenen Mitgliedern der Wohngemeinschaft.
4. Haben auf Mieterseite mehrere Personen den Vertrag geschlossen, so erklären sich hiermit alle Vertragsparteien damit einverstanden, dass bei dauerhaftem Auszug eines oder mehrerer Mitmieter der oder die verbleibenden Mieter den Vertrag mit allen Rechten und Pflichten übernehmen. Die Mieter sind zur schriftlichen Mitteilung der Vertragsanpassung an den Vermieter verpflichtet.

§ 21 Sonstige Vereinbarungen

1. Die Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrags, wenn sie ihm beigelegt ist. Wesentliche Verpflichtungen des Mietvertrags können hierdurch nicht abgeändert oder ergänzt werden.
2. Mieter und Vermieter vereinbaren als Sicherheit eine Mietkaution in Höhe von _____ Euro.
Der Mieter ist berechtigt, die Mietkaution in drei Raten ab Beginn des Mietverhältnisses zu zahlen. Alternativ kann der Mieter als Sicherheit auch eine Bankbürgschaft stellen oder ein auf seinen Namen angelegtes Sparbuch an den Vermieter verpfänden. Der Vermieter ver-

pflichtet sich, den Mieter mit einem zeitlichen Vorlauf von zwei Wochen zu informieren, wenn er die Mietsicherheit in Anspruch nimmt.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der Vermieter die Mietkaution schnellstmöglich zurückzahlen, spätestens nach drei Monaten.

3. _____

Ort	Datum
Vermieter	Mieter

→ **TIPP** In Zweifelsfällen empfiehlt es sich für die Vertragspartner, rechtskundigen Rat bei den jeweils örtlich zuständigen Organisationen der Hauseigentümer beziehungsweise der Mieter einzuholen.



Staffelmietvertrag

Der (Die) Vermieter

wohnhaft in

und der (die) Mieter

schließen folgenden Mietvertrag:

§ 1 Mieträume

1. Im Haus

_____ Ort, Straße, Haus-Nr., Etage

werden folgende Räume vermietet:

_____ Zimmer, _____ Küche/Kochnische, _____ Bad/Dusche/WC,

_____ Bodenräume/Speicher Nr. _____, _____ Kellerräume Nr. _____,

_____ Garage/Stellplatz, _____ Garten, _____ gewerblich genutzte Räume.

2. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche, Trockenboden/Trockenplatz gemäß _____ der Hausordnung mitzubedenutzen.

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

_____ Haus-, _____ Wohnungs-, _____ Zimmer-, _____ Boden-/Speicher-

_____ Garagenschlüssel.

4. Die Wohnfläche beträgt ca. _____ m².

5. Die Wohnung ist eine Eigentumswohnung. ja nein

→ **WICHTIGER HINWEIS** Alle Eintragungen und Änderungen des Vertrags sind gleichlautend sowohl in dem für den Vermieter als auch in dem für den Mieter bestimmten Vertragstext vorzunehmen. An den mit einem bezeichneten Stellen ist das Gewünschte anzukreuzen.



§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am: _____, es läuft auf unbestimmte Zeit.

Die Vertragspartner streben ein längerfristiges Mietverhältnis an. **Der Vermieter verzichtet für einen Zeitraum von 12 Monaten 24 Monaten 36 Monaten ab Vertragschluss auf das Recht zur ordentlichen Kündigung (Kündigung wegen Eigenbedarf, als Einliegerwohnung, Teilkündigung und Verwertungskündigung §§ 573, 573a, 573b BGB). Die Kündigung kann somit frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums ausgesprochen werden.** Die Kündigungsvoraussetzungen richten sich im Übrigen nach den gesetzlichen Vorschriften und den vertraglichen Absprachen (siehe §§ 8, 16–21 dieses Vertrags).

§ 3 Miete/Staffelmiete

1. Die Miete beträgt monatlich _____ Euro,

in Worten: _____ Euro.

Die Miete erhöht sich

ab _____ auf _____ Euro.

Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete oder nach einer Modernisierung sind ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um eine Heizungsanlagenmodernisierung nach den Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes.

Mit dieser Miete sind sämtliche Betriebskosten bezahlt, soweit sich nicht aus Ziffer 2 etwas anderes ergibt.

2. Zusätzlich zur Miete bezahlt der Mieter

für Heizung und Warmwasser eine Vorauszahlung in Höhe von _____ Euro monatlich.

für einzelne Betriebskosten, wie für Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr (weitere Betriebskosten hier eintragen):

für alle gesetzlich zulässigen und tatsächlich anfallenden Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung

einen Pauschalbetrag eine Vorauszahlung in Höhe von _____ Euro monatlich.

Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet. Ist ein Pauschalbetrag vereinbart, erfolgt keine Abrechnung.

3. Der Gesamtbetrag der Miete in Höhe von monatlich _____ Euro ist auf das Konto des Vermieters zu zahlen.

Kontoinhaber (falls abweichend) _____

IBAN _____ BIC _____

4. Der Vermieter versichert, dass im Durchschnitt der letzten zwei Abrechnungsperioden Heizkosten für das gesamte Objekt von nicht mehr als monatlich _____ Euro/m² angefallen sind.

Soweit der Mieter weitere Betriebskosten zusätzlich zur Miete bezahlt, versichert der Vermieter, dass der vereinbarte Vorauszahlungsbetrag ausreicht, die voraussichtlich entstehenden Kosten auszugleichen.

§ 4 Verteilung und Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten

1. Soweit Vorauszahlungen vereinbart wurden, gilt Folgendes: Sind bei den Kosten für Heizung und Warmwasser die Grundsätze über die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung maßgeblich, werden die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage und der zentralen Warmwasserversorgung anteilig auf die Mieter des Hauses umgelegt.

2. Die Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser werden zu 50 Prozent nach Wohnfläche (m²-Zahl) und zu 50 Prozent nach dem festgestellten Wärmeverbrauch umgelegt, soweit nicht nachstehend ein anderer nach der Heizkostenverordnung zulässiger Verteilerschlüssel gewählt wurde.

3. Die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt zu _____ Prozent (30 Prozent oder 40 Prozent) nach Wohnfläche und zu _____ Prozent (70 Prozent oder 60 Prozent) nach Verbrauch.

4. Andere Betriebskosten werden verbrauchsabhängig oder verursachungsabhängig abgerechnet, soweit sie entsprechend erfasst werden. Andernfalls erfolgt die Abrechnung über

die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche: _____

die Betriebskosten nach Personenzahl: _____

5. Über die Heiz- und Betriebskosten wird einmal jährlich abgerechnet.

6. Der Vermieter kann eine Nachzahlung auf die Heiz- und Betriebskosten nur verlangen, sofern er spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums dem Mieter durch schriftliche Abrechnung nachweist, dass die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nicht ausgereicht haben. Ergibt sich ein Guthaben aus der Abrechnung für den Mieter, wird dies unverzüglich ausgezahlt. Eine Aufrechnung mit bestrittenen oder nicht rechtskräftig festgestellten Forderungen darf der Vermieter nicht vornehmen. Einwendungen des Mieters gegen die Abrechnung müssen dem Vermieter spätestens zwölf Monate nach Zugang der Abrechnung mitgeteilt werden.
7. Nachforderungen des Vermieters werden vier Wochen nach Zugang der ordnungsgemäßen Abrechnung fällig. Der Vermieter gewährt dem Mieter Einsicht in die Berechnungsunterlagen. Gegen Erstattung angemessener Kopier- und Portokosten kann der Mieter verlangen, dass ihm Kopien der Berechnungsunterlagen zugesandt oder ihm – soweit dem Vermieter zumutbar – Abrechnungsunterlagen in elektronischer Form kostenfrei zur Verfügung gestellt werden.
8. Über- oder unterschreiten die Vorauszahlungen die tatsächlichen Kosten, so kann jede Vertragspartei die Vorauszahlung auf einen angemessenen Betrag anpassen.

§ 5 Versorgung mit Heizung und Warmwasser

1. Der Vermieter muss die Sammelheizung, soweit es die Witterung erfordert, mindestens aber in der Zeit vom 15. September bis 15. Mai in Betrieb halten. Eine Temperatur von mindestens 20 °C bis 22 °C zwischen 6.00 und 24.00 Uhr in den beheizbaren Räumen ist zu erreichen. In der übrigen Nachtzeit sind 18 °C ausreichend.
2. Warmwasser muss der Vermieter Tag und Nacht zur Verfügung stellen.

§ 6 Pflichten des Vermieters vor Einzug

1. Der Vermieter verpflichtet sich, bis zum Beginn des Mietverhältnisses folgende Arbeiten auf seine Kosten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:

2. Der Vermieter überlässt dem Mieter die vollständige Kopie eines Energieausweises, der den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entspricht. Er sichert die Richtigkeit des Energieausweises zu.

§ 7 Mängel und Schäden an der Wohnung

1. Zeigt sich in der Wohnung ein Mangel, so muss dies der Mieter dem Vermieter unverzüglich mitteilen.
2. Hat die Wohnung einen nicht unerheblichen Mangel oder fehlt beziehungsweise entfällt eine zugesicherte Eigenschaft, so kann der Mieter in angemessenem Umfang die Miete kürzen, bis der Vermieter den Mangel abstellt. Weitere Ansprüche, wie zum Beispiel Erfüllungs- und Schadensersatzansprüche, bleiben bestehen.
3. Lässt der Vermieter ihm mitgeteilte Mängel trotz Mahnung durch den Mieter nicht innerhalb eines Monats oder in dringenden Fällen unverzüglich beheben, so ist der Mieter außerdem berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vermieters zu beseitigen. Der Mieter kann sich dabei einer Fachfirma bedienen und als Vorschuss einen angemessenen Betrag bei der nächsten Mietzahlung einbehalten.
4. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die er selbst, seine Mitbewohner, Hausgehilfen, Untermieter sowie von ihm beauftragte Handwerker nach dem Einzug schuldhaft verursacht haben.

§ 8 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen

1. Der Mieter hat Maßnahmen in der Wohnung oder im Haus zu dulden, die erforderlich sind, um sie oder das Gebäude zu erhalten (Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen).
2. Bauliche Maßnahmen im Sinne des § 555b BGB, wie zum Beispiel Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnung oder sonstiger Teile des Hauses oder zur Einsparung von Energie oder Wasser oder der Einbau einer neuen Heizungsanlage, die den Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes entspricht (Modernisierungen) hat der Mieter zu dulden, soweit die geplanten Maßnahmen oder die zu erwartende Mieterhöhung für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts nicht zu einer ungerechtfertigten Härte führen würden.
3. Aufwendungen, die der Mieter während der Bauarbeiten machen musste, hat der Vermieter zu ersetzen; auf Verlangen hat der Vermieter Vorschuss zu leisten. Diese Ausgaben führen nicht zur Mieterhöhung.
4. Der Vermieter hat dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Bauarbeiten deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung der Miete schriftlich mitzuteilen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ende des auf die Mitteilungen folgenden Monats zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Hat der Mieter gekündigt, ist die Maßnahme bis zum Ablauf der Mietzeit zu unterlassen. Letzteres gilt nicht bei Maßnahmen, die mit keiner oder nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden oder als Sicherheitsmaßnahmen dringend erforderlich sind.
5. Bei Indexmietverträgen sind Mieterhöhungen wegen Modernisierungen ausgeschlossen. Es sei denn, der Vermieter führt die baulichen Maßnahmen aufgrund von Umständen durch, die er nicht zu vertreten hat, anders bei Heizungsanlagenmodernisierungen nach dem Gebäudeenergiegesetz.

Bei Staffelmietverträgen sind Mieterhöhungen wegen Modernisierungen immer ausgeschlossen, anders bei Heizungsanlagenmodernisierungen nach dem Gebäudeenergiegesetz.

§ 9 Einbauten des Mieters

1. Der Mieter ist berechtigt, anstelle von Kohleöfen Ölöfen oder andere geeignete Heizgeräte aufzustellen. Die behördlichen Vorschriften, insbesondere für die Aufstellung von Ölöfen und Lagerung des Heizöls, sind zu beachten. Eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen holt der Mieter auf eigene Kosten ein. Das Aufstellen ist dem Vermieter in angemessener Zeit vorher anzukündigen.
2. Der Mieter ist berechtigt, bauliche Veränderungen und Einrichtungen
 - für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder des Zugangs zu ihr oder
 - die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen oder
 - die dem Einbruchschutz dienen oder
 - für eine Stromerzeugung durch Steckersolargeräte (Balkonkraftwerke)auf eigene Kosten durchzuführen.

Er muss vorher die Zustimmung des Vermieters einholen. Dieser kann die Zustimmung verweigern, wenn er oder die Mitbewohner ein überwiegendes Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache haben. Der Vermieter kann vom Mieter eine angemessene Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nach Auszug fordern. Der Mieter haftet für die fachmännische Herstellung und für die ordnungsgemäße Benutzung. Besteht ein nennenswertes Schadensrisiko, so hat er eine entsprechende Haftpflichtversicherung nachzuweisen.
3. Sonstige Einbauten und bauliche Veränderungen durch den Mieter dürfen, soweit sie über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen, nur mit Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden.
4. Der Mieter darf eigene Liefer- und Anschlussverträge mit Energielieferanten, Telekommunikationsunternehmen und Multimedia-Dienstleistern seiner Wahl abschließen. Der Vermieter gestattet ihm hierzu, soweit technisch notwendig, die Benutzung der schon vorhandenen Hausinstallation. Notwendige zusätzliche Installationen genehmigt der Vermieter, soweit dies für ihn nach pflichtgemäßem Ermessen zumutbar ist und der Mieter ihn von Kosten hierfür freistellt.
5. Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Wohnung versehen hat, wegzunehmen. Dies gilt nicht, sofern der Vermieter dem Mieter eine angemessene Entschädigung zahlt, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse daran, die Einrichtung mitzunehmen.
6. Eine Vereinbarung, durch die das Mitnahmerecht des Mieters ausgeschlossen wird, ist nur wirksam, wenn ein angemessener Ausgleich gemäß Ziffer 8 vorgesehen ist.
7. Der Mieter kann in der Wohnung auf seine Kosten folgende Arbeiten vornehmen:

8. Übernimmt der Vermieter beim Auszug des Mieters dessen Einbauten oder bauliche Veränderungen, so hat er dem Mieter die nachgewiesenen Kosten zu erstatten, abzüglich eines angemessenen Abschlags für Abnutzungen. Als angemessener Abzug wird eine Pauschale von

2 Prozent 5 Prozent 10 Prozent der vom Mieter investierten Kosten für jedes Jahr Wohndauer vereinbart.

§ 10 Nutzung der Mieträume, Untervermietung

1. Der Mieter kann jederzeit seinen Ehegatten, Lebenspartner oder Familienangehörigen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen wollen, in die Wohnung aufnehmen, wenn diese dadurch nicht überbelegt wird. Bei Auszug des Mieters haben die vorstehend genannten Personen, wenn sie ihren Lebensmittelpunkt in der Wohnung hatten, das Recht, den Vertrag für sich allein fortzuführen, wenn der Mieter zustimmt und nicht im Einzelfall ein wichtiges Interesse des Vermieters entgegensteht.
2. Der Mieter darf die Wohnung nur mit Erlaubnis des Vermieters untervermieten. Der Vermieter muss dies erlauben, wenn für den Mieter nach dem Abschluss des Vertrags ein berechtigtes Interesse daran besteht, einen Teil beziehungsweise die ganze Wohnung einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen. Dies gilt nicht, wenn die Wohnung durch die Untervermietung überbelegt würde oder wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund für die Verweigerung vorliegt.
3. Ist die Wohnung an eine Wohngemeinschaft vermietet, ist der Wechsel oder das Ausscheiden einzelner Mitglieder dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
4. Eine Berufsausübung in der Wohnung ist dann genehmigungspflichtig, wenn hierdurch erhebliche Interessen der Nachbarn oder des Vermieters berührt werden. Telearbeit und nicht störende Betätigungen sind ohne Genehmigung zulässig.

§ 11 Haushaltsmaschinen

Der Mieter darf in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (zum Beispiel Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Wäschetrockner) aufstellen. Der Vermieter versichert, dass die Stromversorgung der Wohnung ausreichend abgesichert ist, beziehungsweise er stellt diese auf Anforderung her.

§ 12 Tierhaltung

1. Der Mieter darf in der Wohnung Kleintiere, wie zum Beispiel Fische, Hamster, Vögel, Schildkröten halten.
2. Haustiere, wie zum Beispiel eine Katze oder ein Hund, muss der Vermieter erlauben, es sei denn, von der Tierhaltung sind nachhaltige Störungen anderer Hausbewohner zu befürchten.
3. Eine weitergehende Tierhaltung bedarf immer der Zustimmung des Vermieters.

§ 13 Gartennutzung

1. Der Mieter darf den zum Haus gehörenden Garten nutzen.
 2. Die Pflege des Gartens übernimmt der Vermieter Mieter.
 3. Gartengeräte und Material zur Pflege des Gartens hat der Vermieter Mieter auf seine Kosten bereitzustellen.
-

§ 14 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder sein Beauftragter kann die Mieträume, soweit wichtige Gründe (Haus- oder Wohnungsverkauf, Kündigung, Reparaturen) dies erfordern, zusammen mit Interessenten oder Handwerkern nach vorheriger Abstimmung mit dem Mieter betreten. Dabei hat er auf die Arbeitszeit des Mieters oder sonstige persönliche Hinderungsgründe Rücksicht zu nehmen. Besichtigungen sind im Regelfall auf drei Stunden an einem Tag pro Woche zu beschränken.
 2. Damit der Vermieter im Notfall auch bei längerer Abwesenheit des Mieters Zugang zur Wohnung hat, muss dieser dem Vermieter mitteilen, wem er zu diesem Zweck einen Wohnungsschlüssel überlassen hat.
-

§ 15 Auskunftspflicht des Vermieters/Energieausweis

1. Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter alle erforderlichen Angaben schriftlich zu erteilen; dies betrifft insbesondere Heiz- und Betriebskostenabrechnungen oder Mieterhöhungen oder Auskünfte für Wohngeldanträge oder Wohnflächenberechnungen.
 2. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter einen Energiebedarfsausweis in Ablichtung auszuhändigen.
-

§ 16 Ordentliche Kündigung

1. Der Mieter kann den Mietvertrag von unbestimmter Dauer jederzeit unter Einhaltung der Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen.
2. Der Vermieter kann – vorbehaltlich der Regelung in § 2 nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse im Sinn des Gesetzes nachweist. Die Kündigungsfrist verlängert sich für den Vermieter nach Ablauf von fünf Jahren auf sechs Monate und nach Ablauf von acht Jahren auf neun Monate.
3. Kündigungserklärungen müssen spätestens am dritten Werktag des Monats beim Vertragspartner eingegangen sein, wenn dieser Monat bei der Berechnung der Kündigungsfrist mitzählen soll. Vertragspartner können nur schriftlich kündigen, mündliche Kündigungen sind unwirksam.
4. Der Mieter ist berechtigt, den Vertrag vorzeitig zu kündigen, wenn er einen Nachmieter nachweist.

§ 17 Fristlose Kündigung

1. Endet das Mietverhältnis durch berechtigte fristlose Kündigung des Vermieters aus wichtigem Grund, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeit lang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung besteht höchstens für einen Zeitraum von zwei Monaten nach Rückgabe der Wohnung. Die Haftung entfällt, wenn der Vermieter sich um einen Ersatzmieter nicht genügend bemüht hat.
2. Endet das Mietverhältnis durch berechtigte fristlose Kündigung des Mieters aus wichtigem Grund, so haftet der Vermieter für den Schaden des Mieters.

§ 18 Tod des Mieters

1. Ehegatten, Kinder, Lebenspartner, Familienangehörige und andere Personen treten in der gesetzlichen Reihenfolge in das Mietverhältnis ein, wenn sie mit dem verstorbenen Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben. Sie können innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter mitteilen, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen. Dann gilt der Eintritt als nicht erfolgt.
2. Sind mehrere Personen Mieter, so können bei Tod eines Mieters die anderen das Mietverhältnis innerhalb der ersten drei Monate, nachdem sie vom Tod des Mitmieters Kenntnis erlangt haben, mit einer Frist von einem Monat kündigen.
3. Das gleiche Kündigungsrecht gilt für den Erben, der das Mietverhältnis fortsetzt, wenn niemand nach den gesetzlichen Vorschriften eingetreten ist.

§ 19 Auszug des Mieters

Zieht der Mieter aus, muss er die Räume besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln dem Vermieter oder seinem Verwalter zurückgeben.

§ 20 Mehrere Mieter

1. Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Kündigungen, Mieterhöhungen sowie andere Erklärungen mit dem Ziel, eine Vertragsänderung herbeizuführen, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden.
3. Die vorstehenden Regelungen gelten auch gegenüber dem Vermieter bekannt gegebenen Mitgliedern der Wohngemeinschaft.
4. Haben auf Mieterseite mehrere Personen den Vertrag geschlossen, so erklären sich hiermit alle Vertragsparteien damit einverstanden, dass bei dauerhaftem Auszug eines oder mehrerer Mitmieter der oder die verbleibenden Mieter den Vertrag mit allen Rechten und Pflichten übernehmen. Die Mieter sind zur schriftlichen Mitteilung der Vertragsanpassung an den Vermieter verpflichtet.

§ 21 Sonstige Vereinbarungen

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

2. Mieter und Vermieter vereinbaren als Sicherheit eine Mietkaution in Höhe von _____ Euro.

Der Mieter ist berechtigt, die Mietkaution in drei Raten ab Beginn des Mietverhältnisses zu zahlen. Alternativ kann der Mieter als Sicherheit auch eine Bankbürgschaft stellen oder ein auf seinen Namen angelegtes Sparbuch an den Vermieter verpfänden. Der Vermieter verpflichtet sich, den Mieter mit einem zeitlichen Vorlauf von zwei Wochen zu informieren, wenn er die Mietsicherheit in Anspruch nimmt.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der Vermieter die Mietkaution schnellstmöglich zurückzahlen, spätestens nach drei Monaten.

3. _____

Ort

Datum

Vermieter

Mieter

→ **TIPP** In Zweifelsfällen empfiehlt es sich für die Vertragspartner, rechtskundigen Rat bei den jeweils örtlich zuständigen Organisationen der Hauseigentümer beziehungsweise der Mieter einzuholen.

Indexmietvertrag

Der (Die) Vermieter

wohnhaft in

und der (die) Mieter



schließen folgenden Mietvertrag:

§ 1 Mieträume

1. Im Haus

Ort, Straße, Haus-Nr., Etage

werden folgende Räume vermietet:

_____ Zimmer, _____ Küche/Kochnische, _____ Bad/Dusche/WC,

_____ Bodenräume/Speicher Nr. _____, _____ Kellerräume Nr. _____,



_____ Garage/Stellplatz, _____ Garten, _____ gewerblich genutzte Räume.

2. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche, Trockenboden/Trockenplatz gemäß _____ der Hausordnung mitzubedenutzen.

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

_____ Haus-, _____ Wohnungs-, _____ Zimmer-, _____ Boden-/Speicher-

_____ Garagenschlüssel.

4. Die Wohnfläche beträgt ca. _____ m².

5. Die Wohnung ist eine Eigentumswohnung. ja nein

→ **WICHTIGER HINWEIS** Alle Eintragungen und Änderungen des Vertrags sind gleichlautend sowohl in dem für den Vermieter als auch in dem für den Mieter bestimmten Vertragstext vorzunehmen. An den mit einem bezeichneten Stellen ist das Gewünschte anzukreuzen.



§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am: _____, es läuft auf unbestimmte Zeit.

Die Vertragspartner streben ein längerfristiges Mietverhältnis an. **Der Vermieter verzichtet für einen Zeitraum von 12 Monaten 24 Monaten 36 Monaten ab Vertragschluss auf das Recht zur ordentlichen Kündigung (Kündigung wegen Eigenbedarf, als Einliegerwohnung, Teilkündigung und Verwertungskündigung §§ 573, 573a, 573b BGB). Die Kündigung kann somit frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums ausgesprochen werden.** Die Kündigungsvoraussetzungen richten sich im Übrigen nach den gesetzlichen Vorschriften und den vertraglichen Absprachen (siehe §§ 8, 16–21 dieses Vertrags).

§ 3 Miete/Indexmiete

1. Die Miete beträgt monatlich _____ Euro,

in Worten: _____ Euro.

2. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die künftige Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (Indexmiete).

Hieraus resultierende mögliche Mieterhöhungen kann der Vermieter schriftlich oder in Textform geltend machen.

Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben.

Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete oder nach einer Modernisierung sind ausgeschlossen. Erhöhungen aufgrund von baulichen Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, sind möglich, es sei denn, es handelt sich um eine Heizungsanlagenmodernisierung nach den Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes.

Mit dieser Miete sind sämtliche Betriebskosten bezahlt, soweit sich nicht aus Ziffer 3 etwas anderes ergibt.

3. Zusätzlich zur Miete bezahlt der Mieter

für Heizung und Warmwasser eine Vorauszahlung in Höhe von _____ Euro monatlich.

für einzelne Betriebskosten, wie für Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr (weitere Betriebskosten hier eintragen):

für alle gesetzlich zulässigen und tatsächlich anfallenden Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung.

einen Pauschalbetrag eine Vorauszahlung in Höhe von _____ Euro monatlich.

Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet. Ist ein Pauschalbetrag vereinbart, erfolgt keine Abrechnung.

4. Der Gesamtbetrag der Miete in Höhe von monatlich _____ Euro ist auf das Konto des Vermieters zu zahlen.

Kontoinhaber (falls abweichend) _____

IBAN _____ BIC _____

5. Der Vermieter versichert, dass im Durchschnitt der letzten zwei Abrechnungsperioden Heizkosten für das gesamte Objekt von nicht mehr als monatlich _____ Euro/m² angefallen sind.
Soweit der Mieter weitere Betriebskosten zusätzlich zur Miete bezahlt, versichert der Vermieter, dass der vereinbarte Vorauszahlungsbetrag ausreicht, die voraussichtlich entstehenden Kosten auszugleichen.

§ 4 Verteilung und Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten

1. Soweit Vorauszahlungen vereinbart wurden, gilt Folgendes: Sind bei den Kosten für Heizung und Warmwasser die Grundsätze über die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung maßgeblich, werden die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage und der zentralen Warmwasserversorgung anteilig auf die Mieter des Hauses umgelegt.
2. Die Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser werden zu 50 Prozent nach Wohnfläche (m²-Zahl) und zu 50 Prozent nach dem festgestellten Wärmeverbrauch umgelegt, soweit nicht nachstehend ein anderer nach der Heizkostenverordnung zulässiger Verteilerschlüssel gewählt wurde.
3. Die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt zu _____ Prozent (30 Prozent oder 40 Prozent) nach Wohnfläche und zu _____ Prozent (70 Prozent oder 60 Prozent) nach Verbrauch.
4. Andere Betriebskosten werden verbrauchsabhängig oder verursachungsabhängig abgerechnet, soweit sie entsprechend erfasst werden. Andernfalls erfolgt die Abrechnung über
 - die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche: _____
 - die Betriebskosten nach Personenzahl: _____
5. Über die Heiz- und Betriebskosten wird einmal jährlich abgerechnet.
6. Der Vermieter kann eine Nachzahlung auf die Heiz- und Betriebskosten nur verlangen, sofern er spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums dem Mieter durch schriftliche Abrechnung nachweist, dass die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nicht ausgereicht haben. Ergibt sich ein Guthaben aus der Abrechnung für den Mieter, wird dies unverzüglich ausgezahlt. Eine Aufrechnung mit bestrittenen oder nicht rechtskräftig festgestellten Forderungen darf der Vermieter nicht vornehmen. Einwendungen des Mieters gegen die Abrechnung müssen dem Vermieter spätestens zwölf Monate nach Zugang der Abrechnung mitgeteilt werden.

7. Nachforderungen des Vermieters werden vier Wochen nach Zugang der ordnungsgemäßen Abrechnung fällig. Der Vermieter gewährt dem Mieter Einsicht in die Berechnungsunterlagen. Gegen Erstattung angemessener Kopier- und Portokosten kann der Mieter verlangen, dass ihm Kopien der Berechnungsunterlagen zugesandt oder ihm – soweit dem Vermieter zumutbar – Abrechnungsunterlagen in elektronischer Form kostenfrei zur Verfügung gestellt werden
8. Über- oder unterschreiten die Vorauszahlungen die tatsächlichen Kosten, so kann jede Vertragspartei die Vorauszahlung auf einen angemessenen Betrag anpassen.

§ 5 Versorgung mit Heizung und Warmwasser

1. Der Vermieter muss die Sammelheizung, soweit es die Witterung erfordert, mindestens aber in der Zeit vom 15. September bis 15. Mai in Betrieb halten. Eine Temperatur von mindestens 20 °C bis 22 °C zwischen 6.00 und 24.00 Uhr in den beheizbaren Räumen ist zu erreichen. In der übrigen Nachtzeit sind 18 °C ausreichend.
2. Warmwasser muss der Vermieter Tag und Nacht zur Verfügung stellen.

§ 6 Pflichten des Vermieters vor Einzug

1. Der Vermieter verpflichtet sich, bis zum Beginn des Mietverhältnisses folgende Arbeiten auf seine Kosten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:

2. Der Vermieter überlässt dem Mieter die vollständige Kopie eines Energieausweises, der den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entspricht. Er sichert die Richtigkeit des Energieausweises zu.

§ 7 Mängel und Schäden an der Wohnung

1. Zeigt sich in der Wohnung ein Mangel, so muss dies der Mieter dem Vermieter unverzüglich mitteilen.
2. Hat die Wohnung einen nicht unerheblichen Mangel oder fehlt beziehungsweise entfällt eine zugesicherte Eigenschaft, so kann der Mieter in angemessenem Umfang die Miete kürzen, bis der Vermieter den Mangel abstellt. Weitere Ansprüche, wie zum Beispiel Erfüllungs- und Schadensersatzansprüche, bleiben bestehen.
3. Lässt der Vermieter ihm mitgeteilte Mängel trotz Mahnung durch den Mieter nicht innerhalb eines Monats oder in dringenden Fällen unverzüglich beheben, so ist der Mieter außerdem berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vermieters zu beseitigen. Der Mieter kann sich dabei einer Fachfirma bedienen und als Vorschuss einen angemessenen Betrag bei der nächsten Mietzahlung einbehalten.

4. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die er selbst, seine Mitbewohner, Hausgehilfen, Untermieter sowie von ihm beauftragte Handwerker nach dem Einzug schuldhaft verursacht haben.

§ 8 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen

1. Der Mieter hat Maßnahmen in der Wohnung oder im Haus zu dulden, die erforderlich sind, um sie oder das Gebäude zu erhalten (Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen).
2. Bauliche Maßnahmen im Sinne des § 555b BGB, wie zum Beispiel Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnung oder sonstiger Teile des Hauses oder zur Einsparung von Energie oder Wasser oder der Einbau einer neuen Heizungsanlage, die den Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes entspricht (Modernisierungen) hat der Mieter zu dulden, soweit die geplanten Maßnahmen oder die zu erwartende Mieterhöhung für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts nicht zu einer ungerechtfertigten Härte führen würden.
3. Aufwendungen, die der Mieter während der Bauarbeiten machen musste, hat der Vermieter zu ersetzen; auf Verlangen hat der Vermieter Vorschuss zu leisten. Diese Ausgaben führen nicht zur Mieterhöhung.
4. Der Vermieter hat dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Bauarbeiten deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung der Miete schriftlich mitzuteilen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ende des auf die Mitteilungen folgenden Monats zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Hat der Mieter gekündigt, ist die Maßnahme bis zum Ablauf der Mietzeit zu unterlassen. Letzteres gilt nicht bei Maßnahmen, die mit keiner oder nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden oder als Sicherungsmaßnahmen dringend erforderlich sind.
5. Bei Indexmietverträgen sind Mieterhöhungen wegen Modernisierungen ausgeschlossen. Es sei denn, der Vermieter führt die baulichen Maßnahmen aufgrund von Umständen durch, die er nicht zu vertreten hat, anders bei Heizungsanlagenmodernisierungen nach dem Gebäudeenergiegesetz.

Bei Staffelmietverträgen sind Mieterhöhungen wegen Modernisierungen immer ausgeschlossen, anders bei Heizungsanlagenmodernisierungen nach dem Gebäudeenergiegesetz.

§ 9 Einbauten des Mieters

1. Der Mieter ist berechtigt, anstelle von Kohleöfen Ölöfen oder andere geeignete Heizgeräte aufzustellen. Die behördlichen Vorschriften, insbesondere für die Aufstellung von Ölöfen und Lagerung des Heizöls, sind zu beachten. Eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen holt der Mieter auf eigene Kosten ein. Das Aufstellen ist dem Vermieter in angemessener Zeit vorher anzukündigen.
2. Der Mieter ist berechtigt, bauliche Veränderungen und Einrichtungen
 - für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder des Zugangs zu ihr oder
 - die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen oder
 - die dem Einbruchschutz dienen oder
 - für eine Stromerzeugung durch Steckersolargeräte (Balkonkraftwerke)
 auf eigene Kosten durchzuführen.

Er muss vorher die Zustimmung des Vermieters einholen. Dieser kann die Zustimmung verweigern, wenn er oder die Mitbewohner ein überwiegendes Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache haben. Der Vermieter kann vom Mieter eine angemessene Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nach Auszug fordern. Der Mieter haftet für die fachmännische Herstellung und für die ordnungsgemäße Benutzung. Besteht ein nennenswertes Schadensrisiko, so hat er eine entsprechende Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

3. Sonstige Einbauten und bauliche Veränderungen durch den Mieter dürfen, soweit sie über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen, nur mit Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden.
4. Der Mieter darf eigene Liefer- und Anschlussverträge mit Energielieferanten, Telekommunikationsunternehmen und Multimedia-Dienstleistern seiner Wahl abschließen. Der Vermieter gestattet ihm hierzu, soweit technisch notwendig, die Benutzung der schon vorhandenen Hausinstallation. Notwendige zusätzliche Installationen genehmigt der Vermieter, soweit dies für ihn nach pflichtgemäßem Ermessen zumutbar ist und der Mieter ihn von Kosten hierfür freistellt.
5. Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Wohnung versehen hat, wegzunehmen. Dies gilt nicht, sofern der Vermieter dem Mieter eine angemessene Entschädigung zahlt, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse daran, die Einrichtung mitzunehmen.
6. Eine Vereinbarung, durch die das Mitnahmerecht des Mieters ausgeschlossen wird, ist nur wirksam, wenn ein angemessener Ausgleich gemäß Ziffer 8 vorgesehen ist.
7. Der Mieter kann in der Wohnung auf seine Kosten folgende Arbeiten vornehmen:

8. Übernimmt der Vermieter beim Auszug des Mieters dessen Einbauten oder bauliche Veränderungen, so hat er dem Mieter die nachgewiesenen Kosten zu erstatten, abzüglich eines angemessenen Abschlags für Abnutzungen. Als angemessener Abzug wird eine Pauschale von

2 Prozent 5 Prozent 10 Prozent der vom Mieter investierten Kosten für jedes Jahr Wohndauer vereinbart.

§ 10 Nutzung der Mieträume, Untervermietung

1. Der Mieter kann jederzeit seinen Ehegatten, Lebenspartner oder Familienangehörigen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen wollen, in die Wohnung aufnehmen, wenn diese dadurch nicht überbelegt wird. Bei Auszug des Mieters haben die vorstehend genannten Personen, wenn sie ihren Lebensmittelpunkt in der Wohnung hatten, das Recht, den Vertrag für sich allein fortzuführen, wenn der Mieter zustimmt und nicht im Einzelfall ein wichtiges Interesse des Vermieters entgegensteht.

2. Der Mieter darf die Wohnung nur mit Erlaubnis des Vermieters untervermieten. Der Vermieter muss dies erlauben, wenn für den Mieter nach dem Abschluss des Vertrags ein berechtigtes Interesse daran besteht, einen Teil beziehungsweise die ganze Wohnung einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen. Dies gilt nicht, wenn die Wohnung durch die Untervermietung überbelegt würde oder wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund für die Verweigerung vorliegt.
3. Ist die Wohnung an eine Wohngemeinschaft vermietet, ist der Wechsel oder das Ausscheiden einzelner Mitglieder dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
4. Eine Berufsausübung in der Wohnung ist dann genehmigungspflichtig, wenn hierdurch erhebliche Interessen der Nachbarn oder des Vermieters berührt werden. Telearbeit und nicht störende Betätigungen sind ohne Genehmigung zulässig.

§ 11 Haushaltsmaschinen



Der Mieter darf in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (zum Beispiel Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Wäschetrockner) aufstellen. Der Vermieter versichert, dass die Stromversorgung der Wohnung ausreichend abgesichert ist, beziehungsweise er stellt diese auf Anforderung her.

§ 12 Tierhaltung

1. Der Mieter darf in der Wohnung Kleintiere, wie zum Beispiel Fische, Hamster, Vögel, Schildkröten halten.
2. Haustiere, wie zum Beispiel eine Katze oder ein Hund, muss der Vermieter erlauben, es sei denn, von der Tierhaltung sind nachhaltige Störungen anderer Hausbewohner zu befürchten.
3. Eine weitergehende Tierhaltung bedarf immer der Zustimmung des Vermieters.



§ 13 Gartennutzung

1. Der Mieter darf den zum Haus gehörenden Garten nutzen.
2. Die Pflege des Gartens übernimmt der Vermieter Mieter.
3. Gartengeräte und Material zur Pflege des Gartens hat der Vermieter Mieter auf seine Kosten bereitzustellen.

§ 14 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder sein Beauftragter kann die Mieträume, soweit wichtige Gründe (Haus- oder Wohnungsverkauf, Kündigung, Reparaturen) dies erfordern, zusammen mit Interessenten oder Handwerkern nach vorheriger Abstimmung mit dem Mieter betreten. Dabei hat er auf die Arbeitszeit des Mieters oder sonstige persönliche Hinderungsgründe Rücksicht zu nehmen. Besichtigungen sind im Regelfall auf drei Stunden an einem Tag pro Woche zu beschränken.



2. Damit der Vermieter im Notfall auch bei längerer Abwesenheit des Mieters Zugang zur Wohnung hat, muss dieser dem Vermieter mitteilen, wem er zu diesem Zweck einen Wohnungsschlüssel überlassen hat.

§ 15 Auskunftspflicht des Vermieters/Energieausweis

1. Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter alle erforderlichen Angaben schriftlich zu erteilen; dies betrifft insbesondere Heiz- und Betriebskostenabrechnungen oder Mieterhöhungen oder Auskünfte für Wohngeldanträge oder Wohnflächenberechnungen.
2. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter einen Energiebedarfsausweis in Ablichtung auszuhändigen.

§ 16 Ordentliche Kündigung

1. Der Mieter kann den Mietvertrag von unbestimmter Dauer jederzeit unter Einhaltung der Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen.
2. Der Vermieter kann – vorbehaltlich der Regelung in § 2 nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse im Sinn des Gesetzes nachweist. Die Kündigungsfrist verlängert sich für den Vermieter nach Ablauf von fünf Jahren auf sechs Monate und nach Ablauf von acht Jahren auf neun Monate.
3. Kündigungserklärungen müssen spätestens am dritten Werktag des Monats beim Vertragspartner eingegangen sein, wenn dieser Monat bei der Berechnung der Kündigungsfrist mitzählen soll. Vertragspartner können nur schriftlich kündigen, mündliche Kündigungen sind unwirksam.
4. Der Mieter ist berechtigt, den Vertrag vorzeitig zu kündigen, wenn er einen Nachmieter nachweist.

§ 17 Fristlose Kündigung

1. Endet das Mietverhältnis durch berechtigte fristlose Kündigung des Vermieters aus wichtigem Grund, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeit lang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung besteht höchstens für einen Zeitraum von zwei Monaten nach Rückgabe der Wohnung. Die Haftung entfällt, wenn der Vermieter sich um einen Ersatzmieter nicht genügend bemüht hat.
2. Endet das Mietverhältnis durch berechtigte fristlose Kündigung des Mieters aus wichtigem Grund, so haftet der Vermieter für den Schaden des Mieters.

§ 18 Tod des Mieters

1. Ehegatten, Kinder, Lebenspartner, Familienangehörige und andere Personen treten in der gesetzlichen Reihenfolge in das Mietverhältnis ein, wenn sie mit dem verstorbenen Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben. Sie können innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter mitteilen, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen. Dann gilt der Eintritt als nicht erfolgt.
2. Sind mehrere Personen Mieter, so können bei Tod eines Mieters die anderen das Mietverhältnis innerhalb der ersten drei Monate, nachdem sie vom Tod des Mitmieters Kenntnis erlangt haben, mit einer Frist von einem Monat kündigen.
3. Das gleiche Kündigungsrecht gilt für den Erben, der das Mietverhältnis fortsetzt, wenn niemand nach den gesetzlichen Vorschriften eingetreten ist.

○ § 19 Auszug des Mieters

Zieht der Mieter aus, muss er die Räume besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln dem Vermieter oder seinem Verwalter zurückgeben.

§ 20 Mehrere Mieter

1. Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Kündigungen, Mieterhöhungen sowie andere Erklärungen mit dem Ziel, eine Vertragsänderung herbeizuführen, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden.
3. Die vorstehenden Regelungen gelten auch gegenüber dem Vermieter bekannt gegebenen Mitgliedern der Wohngemeinschaft.
- 4. Haben auf Mieterseite mehrere Personen den Vertrag geschlossen, so erklären sich hiermit alle Vertragsparteien damit einverstanden, dass bei dauerhaftem Auszug eines oder mehrerer Mitmieter der oder die verbleibenden Mieter den Vertrag mit allen Rechten und Pflichten übernehmen. Die Mieter sind zur schriftlichen Mitteilung der Vertragsanpassung an den Vermieter verpflichtet.

§ 21 Sonstige Vereinbarungen

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

2. Mieter und Vermieter vereinbaren als Sicherheit eine Mietkaution in Höhe von _____ Euro.

Der Mieter ist berechtigt, die Mietkaution in drei Raten ab Beginn des Mietverhältnisses zu zahlen. Alternativ kann der Mieter als Sicherheit auch eine Bankbürgschaft stellen oder ein auf seinen Namen angelegtes Sparbuch an den Vermieter verpfänden. Der Vermieter verpflichtet sich, den Mieter mit einem zeitlichen Vorlauf von zwei Wochen zu informieren, wenn er die Mietsicherheit in Anspruch nimmt.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der Vermieter die Mietkaution schnellstmöglich zurückzahlen, spätestens nach drei Monaten.

3. _____

Ort Datum

Vermieter Mieter

→ **TIPP** In Zweifelsfällen empfiehlt es sich für die Vertragspartner, rechtskundigen Rat bei den jeweils örtlich zuständigen Organisationen der Hauseigentümer beziehungsweise der Mieter einzuholen.

Checklisten, Muster- abrechnungen

- Checkliste Mieterhöhung auf die Vergleichsmiete
- Checkliste Modernisierungs-Mieterhöhung
- Musterabrechnung Heiz- und Warmwasserkosten
- Checkliste Heizkostenabrechnung
- Musterabrechnung „kalte“ Betriebskosten
- Checkliste „kalte“ Betriebskostenabrechnung
- Checkliste Mietminderung



Mit den nachfolgenden Checklisten können Sie prüfen, unter welchen Voraussetzungen Sie beispielsweise gegen eine ungerechtfertigte Mieterhöhung vorgehen oder die Miete aufgrund schwerwiegender Mängel in der Wohnung mindern können.

Zum Thema Nebenkostenabrechnung haben wir zusätzlich zu Checklisten für die Heiz- und Betriebskostenabrechnungen entsprechende Musterabrechnungen erstellt.

Alle Checklisten und Musterabrechnungen können Sie aus diesem Buch heraustrennen und direkt neben Ihre Abrechnungs- oder Vertragsunterlagen legen. So werden mögliche Ungereimtheiten auf einen Blick deutlich.



Alle Checklisten und Musterabrechnungen können Sie auch kostenlos online ausfüllen und ausdrucken. Sie finden sie unter:
www.ratgeber-verbraucherzentrale.de/formulare-mieterhandbuch

Erläuterungen zu den Checklisten und Musterabrechnungen

Checklisten zur Mieterhöhung (→ Seite F-59 und Seite F-61)

In einem laufenden Mietverhältnis hat der Vermieter zwei Mieterhöhungsmöglichkeiten.

Er kann die Miete auf die **ortsübliche Vergleichsmiete** anheben (→ Seite 33). Das ist die Durchschnittsmiete, wie sie für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Mieters bereits bezahlt wird.

Diese Mieterhöhung ist nur mit Zustimmung des Mieters wirksam. Zustimmung muss der Mieter, wenn eine derartige Mieterhöhung nicht per Mietvertrag (Zeitmietvertrag) oder Gesetz (Staffel- beziehungsweise Indexmiete) ausgeschlossen ist, Jahressperrfrist und Kappungsgrenze eingehalten wurden und aus der Begründung mit Mietspiegel oder Mietdatenbank oder Sachverständigengutachten oder Vergleichswohnungen folgt, dass die Mieterhöhung die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreitet.

Eine **Modernisierungsmieterhöhung** (→ Seite 68) setzt voraus, dass der Vermieter eine Baumaßnahme zur Einsparung von Heizenergie oder des Wasserverbrauchs oder für eine neue Erneuerbare-Energien-Heizungsanlage im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes durchgeführt hat oder durch die Baumaßnahme der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht beziehungsweise hierdurch die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessert wurden.

Eine „unechte“ Modernisierung liegt vor, wenn die Baumaßnahme aufgrund von Umständen durchgeführt wird, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

In all diesen Fällen kann der Vermieter eine Mieterhöhung verlangen, das heißt festsetzen: Er kann 8 Prozent, unter Umständen auch 10 Prozent der anteiligen Modernisierungskosten auf die Jahresmiete des Mieters aufschlagen.

Gleichzeitig muss der Vermieter auch Kappungsgrenzen beachten. Die Mieterhöhung nach einer Modernisierung darf höchstens 3 Euro pro Quadratmeter betragen beziehungsweise höchstens 2 Euro, wenn die bisherige Miete unter 7 Euro pro Quadratmeter lag, oder sogar nur 0,50 Euro, wenn eine Erneuerbare-Energien-Heizungsanlage im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes eingebaut wurde.

Bei Staffelmietverträgen ist eine Modernisierungsmieterhöhung ausgeschlossen. Bei Indexmietverträgen kann nur eine Mieterhöhung für die „unechte“ Modernisierung verlangt werden, wenn also der Vermieter den Grund für die Baumaßnahme nicht zu vertreten hatte. Aber keine Regel ohne Ausnahme: Die gilt für die Erneuerbare-Energien-Heizungsanlage im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes (vgl. F-5).

Erläuterungen zur Musterabrechnung Heiz- und Warmwasserkosten

Punkt für Punkt wird hier die Musterabrechnung für Heiz- und Warmwasserkosten der Abrechnungsfirma ista erklärt (→ **Seite F-63**). Lesen Sie Einzelheiten und Hintergründe zu den sogenannten „warmen“ Betriebskosten genau durch. Anschließend können Sie mit der Checkliste Heizkostenabrechnung Ihre eigene Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung überprüfen (→ **Seite F-67**).

→ **TIPP** Trennen Sie am besten die betreffenden Seiten heraus, und legen Sie die Musterabrechnung und Checkliste neben die Erläuterungen beziehungsweise Ihre eigenen Unterlagen zum Abgleich.

Es gibt keine gesetzlichen Vorgaben, wie eine verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung aussehen und aufgebaut sein muss. Deshalb können sich Abweichungen in den Darstellungsformen anderer Abrechnungsfirmen, wie zum Beispiel Techem, Brunata oder Kalorimeta ergeben. Inhaltlich gibt es keine wesentlichen Unterschiede.

Die Firma ista teilt ihre dreiseitige Abrechnung in sieben Abschnitte ein. Es folgen drei Seiten mit Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen und eine Darstellung der Kosten- und Verbrauchsentwicklung der letzten drei Abrechnungsperioden.

Die Einzelabrechnung Energiekosten wird an den Mieter Max Mustermann des Hauses Luxemburger Str. 1 in 45131 Essen geschickt.

Wichtig: Auch wenn die Abrechnung von der Firma ista stammt, bei Nachfragen, Korrekturwünschen usw. müssen sich Mieter immer an ihren Vermieter wenden, hier an die Firma Max Mustermann, nicht an die Abrechnungsfirma. Ein entsprechender Hinweis steht ganz oben auf der ersten Seite der Abrechnung.

1. Ihre Daten

Die wichtigsten Daten und Informationen sind auf der ersten Seite der Abrechnung zusammengefasst: Name und Anschrift des Mieters, das Abrechnungsdatum und der Abrechnungszeitraum. Hier hat ista die Abrechnung am 2. August 2023 erstellt, abgerechnet wird das Kalenderjahr 2022.

Spätestens zwölf Monate nach Ende der Abrechnungsperiode muss die Abrechnung beim Mieter eingetroffen sein. Wann die Abrechnungsfirma die Abrechnung erstellt hat, ist nicht entscheidend.

Direkt danach wird in der Abrechnung das konkrete – finanzielle – Ergebnis für den Mieter dargestellt: Kosten, die auf den Mieter entfallen: 865,69 Euro, Vorauszahlungen des Mieters in den zwölf Monaten des Kalenderjahres 2022: 960 Euro. Also hat der Mieter 94,31 Euro zu viel gezahlt. Dieses Guthaben muss der Vermieter an den Mieter auszahlen.

2. Ihre Ablese- und Verbrauchsdaten

Hier – immer noch auf der ersten Seite der Abrechnung – werden die für den Mieter entscheidenden Ablese- und Verbrauchswerte aufgelistet.

Die Heizkostenverteiler in den beiden Zimmern (W) der Wohnung, im Schlafzimmer (S) sowie in der Küche (K) und im Bad (B) sind mit Einheitsskalen ausgerüstet. Die abgelesenen Einheiten müssen nach einem Umrechnungsfaktor, der die Größe des Heizkörpers berücksichtigt, bewertet werden. Insgesamt sind in der Wohnung des Mieters 4.966,07 Einheiten angefallen. Aufgelistet sind hier auch die Ergebnisse des Warmwasserzählers mit 15,09 Kubikmetern.

Achtung: Diese Verbrauchszahlen werden später noch wichtig, wenn unter Ziff. 6 die Gesamtkosten aufgeteilt werden.

3. Ablese- und Verbrauchswerte der Allgemeinzähler

Hier geht es – auf Seite 2 der Abrechnung – um den Wärmezähler für die Warmwasserbereitung im Haus Luxemburger Str. 1. Insgesamt wurden für die Mieter des Hauses 16.863 kWh abgelesen. Das ist die Energiemenge, die zur Bereitstellung des Warmwassers benötigt wurde.

Achtung: Auch dieser Wert wird später noch einmal wichtig, bei der Trennung der Heiz- und Warmwasserkosten unter Ziff. 5.

4. Aufstellung der Gesamtkosten

In dem Haus sind Brennstoffkosten in Höhe von 5.290,62 Euro angefallen, für 65.669 kWh Gas. Abziehen ist die sogenannte Dezemberhilfe in Höhe von 440,88 Euro (vgl. Seite 55), sodass letztlich Brennstoffkosten in Höhe von 4.849,74 Euro abgerechnet werden. Dazu kommen die sogenannten Heizungsnebenkosten, hier Betriebsstrom, Wartungskosten, Kaminfeger und die Gebühren für die Verbrauchserfassung – zusammen 1.214,56 Euro. Weiterhin werden Kosten für die Erfassungsgeräte für Heizung und Warmwasser in Rechnung gestellt, sodass sich die Gesamtkosten für Brennstoff und Zusatzkosten für die Erfassungssysteme auf 6.465,12 Euro belaufen.

5. Ermittlung Heiz- und Warmwasserkosten

Bei verbundenen Zentralheizungsanlagen für Heizwärme und Warmwasser sind die einheitlich erfassten Kosten aufzuteilen.

Die Anlage hat insgesamt 65.669 kWh verbraucht, das hat 6.064,30 Euro gekostet (vgl. Ziff. 4, Summe Heizanlage Brennstoff- und Heiznebenkosten). 16.863 kWh (vgl. Ziff. 3) von 65.669 kWh entfielen auf Energie zur Erwärmung des Wassers. Der Preis hierfür lässt sich errechnen:

6.064,30 Euro geteilt durch 65.669 kWh, das ergibt den Preis für ein kWh, multipliziert mit 16.863 kWh ergibt den Preis für die Warmwassererwärmung, 1.557,24 Euro. Zusammen mit den 210,90 Euro Zusatzkosten für das Warmwasser (vgl. Ziff. 4) ergibt sich der Anteil der Warmwasserkosten in Höhe von 1.7668,14 Euro.

Auf der dritten Seite der Abrechnung werden jetzt die Heizkosten dargestellt: 4.696,98 Euro. Von der Summe der Kosten der Heizanlage in Höhe von 6.064,30 Euro (vgl. Ziffer 4) werden die Kosten der Warmwassererwärmung in Höhe von 1.557,24 Euro (siehe oben) abgezogen und die Zusatzkosten Heizung (vgl. Ziff. 4) über 189,92 Euro aufgeschlagen.

Zur Kontrolle: 4.696,98 Euro plus Warmwasserkosten 1.768,14 Euro ergeben zusammen 6.465,12 Euro

6. Aufteilung der Gesamtkosten

Die jetzt feststehenden Heizkosten und Warmwasserkosten für das Haus Luxemburger Str. 1 müssen jetzt auf die einzelnen Mietparteien des Hauses aufgeteilt werden.

Die Heizkosten in Höhe von 4.696,98 Euro werden hier zu 30 Prozent als Grundkosten, d.h. nach Quadratmetern, und zu 70 Prozent nach erfasstem Verbrauch (vgl. Ziff. 6) verteilt. 30 Prozent von 4.696,98 Euro sind 1.409,09 Euro. Die Gesamtwohnfläche des Hauses in der Luxemburger Str. 1 beträgt 506,46 Quadratmeter. 1.409,09 geteilt durch 506,46 ergibt 2,782234 – das ist rechnerisch der Preis für einen Quadratmeter. Die Mieterwohnung ist 61,63 Quadratmeter groß. Multipliziert mit dem Quadratmeterpreis 2,782234 ergibt sich der Grundkostenanteil (30 Prozent der Heizkosten), den der Mieter hier bezahlen muss: 171,47 Euro.

Die restlichen 70 Prozent der Heizkosten in Höhe von 4.696,98 Euro machen 3.287,89 Euro aus. Dieser Kostenblock wird verbrauchsabhängig abgerechnet.

Insgesamt wurden im Haus Luxemburger Str. 1 für alle Heizkostenverteiler in den Mieterwohnungen 32.250,65 Einheiten ermittelt. Bei 3.287,89 Euro entfallen somit 0,101948 Euro auf eine Einheit. In der Mieterwohnung wurden 4.966,07 Einheiten festgestellt. Die Verbrauchskosten (70 Prozent der Heizkosten) betragen bei einem Preis von 0,101948 Euro pro Einheit für den Mieter somit 506,28 Euro.

Nach dem gleichen Prinzip werden die Warmwasserkosten in Höhe von 1.768,14 Euro auf die Mieter des Hauses verteilt. 30 Prozent, also 530,44 Euro, nach der Wohnfläche und 70 Prozent, also 1.237,70 Euro, nach Verbrauch. Insgesamt fielen im Haus 151,37 Kubikmeter Warmwasser an, sodass rechnerisch ein Kubikmeter 8,176653 Euro kostet. In der Mieterwohnung fielen 15,09 Kubikmeter Warmwasser an (vgl. Ziff. 2), das ergibt 123,39 Euro.

Ergebnis:

30 Prozent Heizkosten nach Quadratmeter	171,47 Euro
70 Prozent Heizkosten nach Verbrauch	506,28 Euro
30 Prozent Warmwasserkosten nach Quadratmeter	64,55 Euro
70 Prozent Warmwasserkosten nach Verbrauch	123,39 Euro
Zusammen	865,69 Euro

Von den Brennstoffkosten wurden 440,88 Euro Dezemberhilfe abgezogen (vgl. Ziff. 4). Unter Ziffer 7 der Abrechnung wird angegeben, welche Auswirkungen die Entlastung auf den Mieter als Empfänger der Musterabrechnung hat. Sein Anteil an den Heiz- und Warmwasserkosten beträgt 13,45 Prozent und damit seine anteilige Entlastung aus der Dezemberhilfe 59,31 Euro.

Erläuterung zur Betriebskostenabrechnung

Punkt für Punkt wird hier die Musterabrechnung für die Betriebskosten einer Mietwohnung erklärt (→ Seite F-69). Lesen Sie die Einzelheiten und Hintergründe zu den sogenannten „kalten“ Betriebskosten genau durch. Anschließend können Sie mit der Checkliste zur Betriebskostenabrechnung Ihre eigene Betriebskostenabrechnung überprüfen (→ Seite F-71).

→ **TIPP** Trennen Sie am besten die betreffenden Seiten heraus, und legen Sie die Musterabrechnung und Checkliste neben die Erläuterungen beziehungsweise Ihre eigenen Unterlagen zum Abgleich.

- ① Die Betriebskostenabrechnung 2022 betrifft die Wohnung Nr. 24 der Mieterin König in der Parkstr. 4, 40444 Musterkirchen.
- ② Mieterin und Empfängerin der Betriebskostenabrechnung ist Hatice König. Vermieter und Absender ist die Wohnungsbaugesellschaft Glückauf mbH.
- ③ Der Abrechnungszeitraum betrifft das Kalenderjahr 2022, also den Zeitraum 1.1.2022 bis 31.12.2022. Der Abrechnungszeitraum muss zwölf Monate betragen. Denkbar ist aber auch ein Abrechnungszeitraum beispielsweise vom 1.10. bis 30.9. oder vom 1.4. bis 31.3.
- Die Mietzeit von Hatice König entspricht dem Abrechnungszeitraum. Anders wäre es, wenn die Mieterin während des Abrechnungszeitraums ein- oder ausgezogen wäre. Das müsste bei der Mietzeit vermerkt werden, die Mieterin könnte dann nur zeitanteilig mit den Betriebskosten für 2022 belastet werden.
- Hier ist die Abrechnung am 13.4.2023 erstellt worden. Diese Information ist eigentlich überflüssig. Entscheidend ist, dass die Mieterin die Abrechnung bis Ende 2023 erhalten hat. Verpasst der Vermieter diesen Termin, muss die Mieterin keine Nachzahlungen leisten – egal, mit welchem Ergebnis die Betriebskostenabrechnung endet.
- ④ Unter „Kostenart“ sind die einzelnen Betriebskostenarten aufgeführt, die mit der Abrechnung auf die Mieter des Hauses umgelegt werden. In der Spalte rechts daneben sind für jede einzelne Betriebskostenart die Kosten aufgelistet, die für das Haus Parkstr. 4 insgesamt im Kalenderjahr 2022 angefallen sind. Diese Kosten müssen jetzt auf die einzelnen Wohnungen, das heißt Mieterhaushalte verteilt werden.
- ⑤ Meistens enthält der Mietvertrag schon Vorgaben und Regelungen zur Verteilung der Betriebskosten. Grundsätzlich gilt: Wenn nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist, werden die Betriebskosten nach Wohnfläche verteilt.
- Hier werden die einzelnen Kosten nach drei unterschiedlichen Verteilerschlüsseln aufgeteilt.

Der Aufteilungsmaßstab Personenzahl (P) gilt für die Betriebskostenarten Wasser, Abwasser und Müllabfuhr. Soweit Zähler oder Erfassungssysteme installiert und vorhanden sind, könnten diese Kostenarten auch verbrauchsabhängig aufgeteilt werden.

Die Kosten für die Gemeinschaftsantenne/Kabel werden nach Wohneinheiten (WE) und alle anderen Betriebskostenarten nach Wohnfläche (W) verteilt.

Unter „Allgemeine Angaben zu Verteilerschlüsseln“ macht der Vermieter die notwendigen Angaben, damit die Mieter nachvollziehen können, wie die Gesamtkosten des Hauses konkret auf ihre Wohnung heruntergebrochen werden.

- ⑥ Die 3.420 Euro Grundsteuer werden nach Wohnfläche verteilt. Das Haus hat eine Gesamtwohnfläche von 1.500 Quadratmetern, die Mietwohnung ist 50 Quadratmeter groß. So wird gerechnet: $3.420 : 1.500 = 2,28$ Euro. Das sind jetzt die Grundsteuerkosten pro Quadratmeter. Da Mieterin König eine 50 Quadratmeter große Wohnung hat, muss sie $2,28 \text{ Euro} \times 50 = 114$ Euro zahlen.

Für die Wasserkosten in Höhe von 3.780,95 Euro, die im Haus angefallen sind, gilt der Verteilerschlüssel Personenzahl. 55 Mieter wohnen im Haus, Mieterin König wohnt allein. So wird gerechnet: $3.780,95 : 55 = 68,74$ Euro. Pro Kopf sind also 68,74 Euro angefallen, für den Einpersonenhaushalt der Mieterin ist das dann auch ihr Kostenanteil. Würden in der Wohnung zwei Personen leben, müssten sie $68,74 \text{ Euro} \times 2$, also 137,48 Euro zahlen.

Die Verteilung der Kosten für die Gemeinschaftsantenne beziehungsweise Kabel erfolgt nach Wohneinheiten. 600 Euro aufgeteilt auf 25 Wohnungen ergeben pro Wohnung Kosten in Höhe von 24 Euro.

- ⑦ Die einzelnen Kosten aufaddiert betragen für Mieterin König insgesamt 799,69 Euro. Sie hat im Jahr 2022 monatliche Vorauszahlungen von 60 Euro geleistet, also insgesamt 720 Euro bezahlt. Das bedeutet, 79,69 Euro stehen noch offen. Das ist ihr Nachzahlungsbeitrag.

Erläuterung zur Checkliste Mietminderung (→ Seite F-73)

Treten während der Mietzeit Wohnungsmängel auf, ist die Wohnung nicht vertragsgemäß, nicht zu 100 Prozent in Ordnung. Konsequenterweise muss der Mieter dann auch nicht 100 Prozent Miete zahlen. Er kann die geschuldete Miete mindern, das heißt kürzen. Und zwar von dem Moment an, in dem er dem Vermieter den Mangel angezeigt hat, bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mangel abgestellt worden ist. Dieses Recht kann einem Mieter auch nicht durch Regelungen im Mietvertrag streitig gemacht werden. Die gesetzliche Regelung im Bürgerlichen Gesetzbuch, die eine Mietminderung erlaubt, ist zwingend.

Aber trotzdem gibt es auch bei diesem Mietminderungsrecht eine Reihe von Fallstricken und Ausnahmen, an die man denken muss. Die Checkliste Mietminderung fasst noch einmal das Kapitel „Mängel, Reparaturen und Mietminderung“ in Stichworten zusammen. Bestehen Zweifel, ob ein Wohnungsmangel vorliegt, der zu einer Mietminderung berechtigt, oder gibt es Unklarheiten, in welchem Umfang die Miete gemindert werden darf, sollten Sie den örtlichen Mieterverein einschalten.

Checkliste Mieterhöhung auf die Vergleichsmiete

	Geprüft und in Ordnung	Nicht zu klären/offen
<p>Festmiete vereinbart? Prüfen, ob die Miete für einen bestimmten Zeitraum ausdrücklich festgeschrieben ist, denkbar bei Zeitverträgen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Staffelmiete? Hier sind jährliche Mietsteigerungen im Mietvertrag festgelegt, Erhöhungen auf Vergleichsmiete ausgeschlossen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p><input type="radio"/> Indexmietvertrag? Auch hier richten sich Mietsteigerungen nach dem Vertrag, Erhöhungen auf die Vergleichsmiete sind ausgeschlossen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Richtiger Absender? Nur der Vermieter darf die Miete erhöhen. Haus- oder Wohnungskäufer müssen im Grundbuch eingetragen sein. Erben müssen einen Erbschein vorweisen können.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Schriftliche Erhöhung? Mündliche oder telefonische Mieterhöhungen reichen nicht aus. Die schriftliche Mieterhöhung muss von allen Vermietern stammen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p><input type="radio"/> Schriftform/Textform? Schriftform, das heißt eigenhändige Unterschrift des Vermieters ist in Ordnung, aber nicht zwingend vorgeschrieben. Textform reicht aus. Es genügt ein Computerausdruck, an dem am Ende ein Faksimile einer Unterschrift oder ein „gez. Müller“ steht.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Richtig adressiert? Die Mieterhöhung muss an alle Mieter gerichtet werden, das gilt auch bei Ehepaaren und Mitgliedern von Wohngemeinschaften.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Mieterhöhung vom Bevollmächtigten? Lässt der Vermieter die Mieterhöhungserklärung von einem Anwalt oder einer Hausverwaltung abgeben, muss bei der Mieterhöhung die Originalvollmacht beiliegen, sonst kann die Erhöhung zurückgewiesen werden, 14 Tage Zeit.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Jahresperrfrist eingehalten? Nach Einzug in die Wohnung oder nach der letzten Mieterhöhung auf die Vergleichsmiete müssen mindestens zwölf Monate liegen. Kommt die neue Mieterhöhung früher, ist sie unwirksam.</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

F-60 Checkliste Mieterhöhung auf die Vergleichsmiete

	Geprüft und in Ordnung	Nicht zu klären/offen
Richtig begründet? Dem Vermieter stehen vier Begründungsmittel zur Verfügung: Mietspiegel, Sachverständigengutachten, Vergleichswohnungen oder Mietdatenbank.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Qualifizierter Mietspiegel? Existiert vor Ort ein qualifizierter Mietspiegel, muss der Vermieter die Mieterhöhung hiermit begründen. Zumindest muss er die dort aufgeführten Mietpreise in seinem Schreiben mit angeben.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vergleichswohnungen? Prüfen, ob die Vergleichswohnungen vergleichbar sind. Mieterhöhung immer mit dem Mietspiegel vergleichen oder den Mieterverein sofort einschalten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sachverständigengutachten? Das Gutachten muss der Mieterhöhung beiliegen. Im Zweifel mit dem Mietspiegel vergleichen oder Auskunft beim Mieterverein einholen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mietspiegel? Enthält der Mietspiegel Preisspannen, ist normalerweise von Durchschnittswerten auszugehen. Mietspiegel gibt es bei örtlichen Mietervereinen, bei den Wohnungsämtern oder kostenlos im Internet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnungsgröße richtig? Prüfen, ob die im Mieterhöhungsschreiben angegebene Wohnungsgröße stimmt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kappungsgrenze berücksichtigt? Innerhalb von drei Jahren darf die Miete höchstens um 20 Prozent/15 Prozent steigen. Sie darf dadurch aber nie über die ortsübliche Vergleichsmiete klettern.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kappungsgrenze richtig berechnet? Verglichen werden muss die Miete, wie sie der Vermieter für die Zukunft fordert, mit der Miete, die der Mieter vor drei Jahren (drei Jahre vor Wirksamwerden der neuen Mieterhöhung) gezahlt hat.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Überlegungsfrist nutzen? Die Frist beträgt zwischen zwei und drei Monaten: der Rest des Monats, in dem die Erhöhung kommt, plus zwei weitere Monate.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zustimmung erteilen? Ohne Zustimmung des Mieters wird die Mieterhöhung nicht wirksam. Teilzustimmung ist möglich. Ist die Mieterhöhung in Ordnung, muss der Mieter zustimmen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

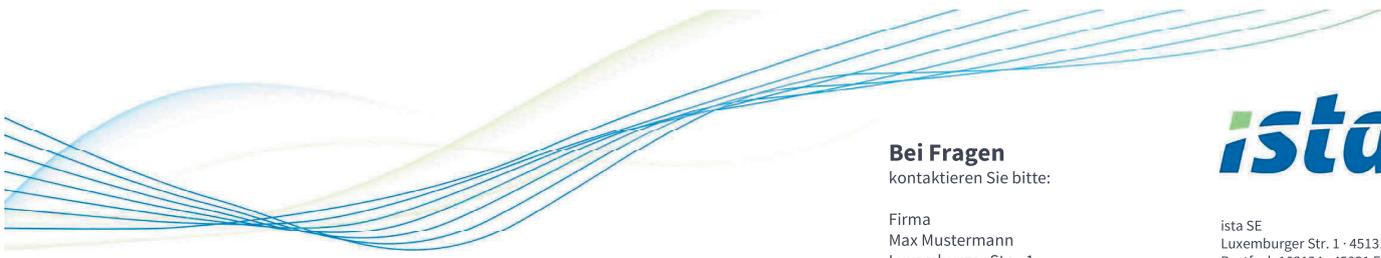
→ **ACHTUNG** Bleibt ein Punkt offen oder ist eine Frage nicht zu klären, sollten Sie den Mieterverein einschalten. Möglicherweise ist die Mieterhöhung unzulässig oder unbegründet.

Checkliste Modernisierungsmieterhöhung

	Geprüft und in Ordnung	Nicht zu klären/offen
Baumaßnahmen abgeschlossen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Modernisierungsbaumaßnahme? Bedeutet sie eine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts der Wohnung, nachhaltige Energie- oder Wassereinsparung, den Einbau einer neuen Erneuerbare-Energien-Heizungsanlage im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes oder eine dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
○ Modernisierung ordnungsgemäß angekündigt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Liegen Härtegründe vor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mieterhöhung nach Mietvertrag überhaupt zulässig?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Richtiger Absender? Der/die aktuelle/-n Vermieter.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mieterhöhungserklärung schriftlich? Textform reicht aus.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Richtig adressiert? Die Mieterhöhung muss an alle Mieter gerichtet werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
○ Mieterhöhung im Vermieterschreiben berechnet und erläutert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kosten der Baumaßnahme korrekt erfasst?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Reparaturanteil herausgerechnet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fiktive Erhaltungskosten abgezogen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pauschaler Abzug in Höhe von 10 Prozent für Erhaltungsmaßnahmen bei Heizungsanlagenmodernisierung im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Staatliche Zuschüsse und Zinsverbilligungen berücksichtigt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gesamtmodernisierungskosten nachvollziehbar auf Wohnungen/ Mietparteien aufgeteilt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mieterhöhung richtig berechnet? 8 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Geprüft und in Ordnung	Nicht zu klären/offen
10 Prozent der Modernisierungskosten bei einer Heizungsanlagenmodernisierung und Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kappungsgrenze bei Mieterhöhung eingehalten? Mieterhöhung höchstens 3 Euro pro Quadratmeter. Mieterhöhung höchstens 2 Euro pro Quadratmeter, wenn bisherige Miete unter 7 Euro pro Quadratmeter lag. Mieterhöhung darf höchstens 0,50 Euro pro Quadratmeter betragen, wenn neue „Erneuerbare-Energien-Heizungsanlage“ im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes eingebaut wurde.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mieterhöhungsfrist in Ordnung? ... mit Beginn des dritten Monats nach Zugang des Vermieterschreibens.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mieterhöhungsfrist verspätet? Fällt die Mieterhöhung mehr als 10 Prozent höher aus als angekündigt oder hat der Vermieter nichts zur Mieterhöhung gesagt, wird die Erhöhung erst sechs Monate später wirksam.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vereinfachtes Mieterhöhungsverfahren? Modernisierungskosten höchstens 10.000 Euro. Pauschaler Abzug in Höhe von 30 Prozent von den Modernisierungskosten vorgenommen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

→ **ACHTUNG** Bleibt ein Punkt offen oder ist eine Frage nicht zu klären, sollten Sie sich unverzüglich an Ihren örtlichen Mieterverein wenden. Wahrscheinlich ist die Mieterhöhung fehlerhaft.



Bei Fragen
kontaktieren Sie bitte:

Firma
Max Mustermann
Luxemburger Str. 1
45131 Essen

ista SE
Luxemburger Str. 1 · 45131 Essen
Postfach 103134 · 45031 Essen
www.ista.de

Sitz der Gesellschaft: Essen
Amtsgericht Essen HRB 33073

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Dr. Dieter Hackenberg

Vorstand:
Dr. Hagen Lessing (Vorsitzender)
Thomas Lemper (stellv. Vorsitzender)
Oliver Schlodder
Steuer-Nr. 5112/5734/2099
USt-IdNr. DE350190920

Max Mustermann | Luxemburger Str. 1 | 45131 Essen

Herrn/Frau/Firma
Max Mustermann
Luxemburger Str. 1
45131 Essen



Einzelabrechnung Energiekosten

1. Ihre Daten

→ Liegenschaft/Nutzer	15-460-3700/9 - 0001/0	ⓘ
Etage	EGL	
Liegenschaftsadresse	Luxemburger Str. 1 45131 Essen	
Abrechnungsdatum	02.08.2023	
Abrechnungszeitraum	01.01.2022 - 31.12.2022	

Bei Rückfragen zu Ihrer Abrechnung helfen diese Angaben zur schnellen Identifizierung Ihrer Wohnung weiter.

→ Ihre Abrechnung Brutto

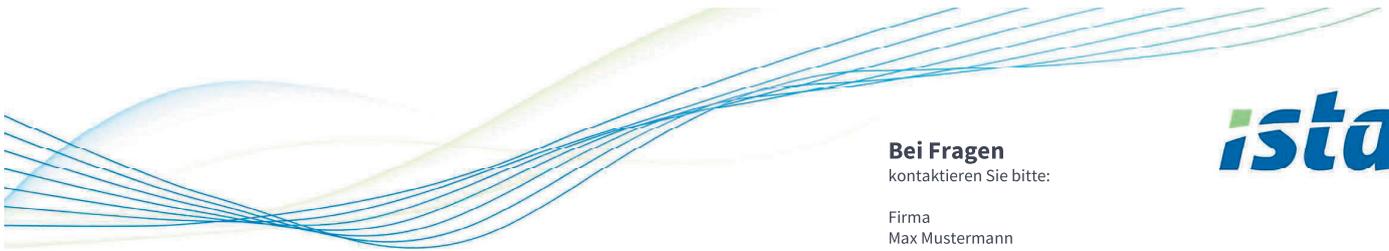
Ihre Gesamtkosten	865,69 €
Ihre Vorauszahlung	960,00 €
Ihr Guthaben	94,31 €

2. Ihre Ablese- und Verbrauchswerte

Lauf. Nr.	Raum	Geräte Nr.	Einheiten	Ablesewert - NEU	Ablesewert = ALT	Differenz x	Umr. = Faktor	Verbrauch
Heizkostenverteiler 1)								
01/0	K	219130994	Einh.	12.180,00	10.487,00	=	1.693,00 x 0,675	= 1.142,78
02/0	S	219131014	Einh.	9.342,00	8.523,00	=	819,00 x 0,925	= 757,58
03/0	W	219131038	Einh.	18.733,00	16.162,00	=	2.571,00 x 0,425	= 1.092,68
04/0	W	219131052	Einh.	26.687,00	22.966,00	=	3.721,00 x 0,425	= 1.581,43
05/0	B	219131021	Einh.	5.561,00	4.582,00	=	979,00 x 0,400	= 391,60
Verbrauchseinheiten (mit UF-Faktor)								4.966,07
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.22 - 31.12.22								4.966,07
Warmwasserzähler								
01/0	B	27616574	m ³	20,80	5,71	=		15,09
Verbrauchseinheiten								15,09
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.22 - 31.12.22								15,09

1) Die in Ihrer Wohnung/Nutzeinheit installierten Heizkostenverteiler sind (z.T.) auf die Einheitsskala 20 programmiert. Um unterschiedliche Heizkörperleistungen zu berücksichtigen, müssen die Ablese-/Differenzwerte im Rahmen der Abrechnung in Verbrauchseinheiten umgerechnet werden. Die Berechnung erfolgt unter Berücksichtigung eines Umrechnungsfaktors, der die Heizkörperbewertung gem. DIN EN 834/835 beinhaltet.
Berechnungsformel:
Ablesewert bzw. Differenzwert x Umrechnungsfaktor (UF) = Verbrauchseinheit je Gerät
(UF = Verbrauchsskala : Einheitsskala)





Bei Fragen
kontaktieren Sie bitte:

Firma
Max Mustermann
Luxemburger Str. 1
45131 Essen

2/7

Seite



Einzelabrechnung Energiekosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	15-460-3700/9 - 0001/0
Name	Max Mustermann
Abrechnungsdatum	02.08.2023
Abrechnungszeitraum	01.01.2022 - 31.12.2022

3. Ablese- und Verbrauchswerte der Allgemeinzähler

Lauf. Nr.	Raum	Geräte Nr.	Einheiten	Ablesewert - NEU	Ablesewert = ALT	Verbrauch
0000/0	ALLGEMEIN					
01/0	HR	693829513	kWh	43.419,00	26.556,00	16.863,00

i Die unter "Allgemein" zusammengefassten Zähler dienen in der Regel der Vorverteilung von Heizenergieverbrauch auf unterschiedliche Nutzergruppen oder der Trennung von Heizenergieverbrauch und Verbrauch für die Warmwasseraufbereitung. Hierbei kann es sich um Wärmehzähler, Wasserzähler, Boilerzähler oder auch Gaszähler handeln. Sollten Sie Fragen zu deren Verwendung innerhalb der Abrechnung haben, sprechen Sie uns bitte an.

4. Aufstellung der Gesamtkosten

Brutto

Kostenart	Datum	Menge Einheit	Teilbetrag	Gesamt-betrag
Brennstoffkosten				
Rechnung	31.12.2022	65.669 kWh Gas	5.290,62 €	
Dez.-Hilfe §5 EWSG			-440,88 €	
Summe Brennstoffkosten		65.669 kWh Gas		4.849,74 €
Heiznebenkosten				
Betriebsstrom	31.12.2022		239,53 €	
Wartungskosten	15.12.2022		252,87 €	
Kaminfeger	23.09.2022		68,25 €	
Geb.Verbrauchserfsg.			653,91 €	
Summe Heiznebenkosten				1.214,56 €
Summe Heizanlage (Brennstoff- und Heiznebenkosten)				6.064,30 €
Zusatzkosten Heizung				
Kosten Geräte Hzg			189,92 €	
Summe Zusatzkosten Heizung				189,92 €
Zusatzkosten Warmwasser				
Kosten Geräte WW			210,90 €	
Summe Zusatzkosten Warmwasser				210,90 €
Gesamtkosten der Liegenschaft				6.465,12 €

i An dieser Stelle finden Sie alle vom Vermieter oder Hausverwalter angegebenen Brennstoffkosten wieder. Zusammen mit den etwaigen Haus- und Heiznebenkosten sowie weiteren Zusatzkosten ergeben sich die Gesamtkosten der Liegenschaft.

5. Ermittlung Heiz- und Warmwasserkosten
(lt. Heizkostenverordnung § 9 Abs. 1 und 2)

Kosten : Heizanlage	Gesamtwärme- x menge	Wärmemenge = für Warmwasser	Anteil WW an Heiz- und WW-Gesamtkosten
6.064,30 € :	65.669,00 kWh x	16.863,00 kWh =	1.557,24 € Brutto

i Die Warmwasserkosten werden gemäß § 9 Abs. 2 Heizkostenverordnung ermittelt. Die Heizkosten ergeben sich dann aus der Differenz zwischen den Kosten der Heizanlage und den Warmwasserkosten.

**Bei Fragen**

kontaktieren Sie bitte:

Firma
Max Mustermann
Luxemburger Str. 1
45131 Essen

3/7



Seite

Einzelabrechnung Energiekosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	15-460-3700/9 - 0001/0
Name	Max Mustermann
Abrechnungsdatum	02.08.2023
Abrechnungszeitraum	01.01.2022 - 31.12.2022

5. Ermittlung Heiz- und Warmwasserkosten (lt. Heizkostenverordnung § 9 Abs. 1 und 2)

	Kosten : Heisanlage	Gesamtwärme- x menge	Wärmemenge = für Warmwasser	Anteil WW an Heiz- und WW-Gesamt- kosten
Ermittlung der WW-Kosten	Brutto			
Anteil WW-Erwärmung	1.557,24 €			
Zusatzkosten Warmwasser	+ 210,90 €			
Anteil Warmwasserkosten	= 1.768,14 €			
Ermittlung der Heizkosten	Brutto			
Kosten der Heisanlage	6.064,30 €			
Anteil WW-Erwärmung	- 1.557,24 €			
Zusatzkosten Heizung	+ 189,92 €			
Anteil Heizkosten	= 4.696,98 €			

6. Aufteilung der Gesamtkosten**Brutto**

Kostenart	Gesamt- : betrag	Gesamteinheiten = der Liegenschaft	Betrag pro x Einheit	Ihre Ein- = heiten	Ihr Kosten- anteil
Heiz- und Warmwasserkosten	6.465,12 €				
Heizkosten	4.696,98 €				
davon					
30% Grundkosten Heizung	1.409,09 € :	506,46 m ² Wohnfläche =	2,782234 € x	61,63 =	171,47 €
70% Verbrauchsk. Heizung	3.287,89 € :	32.250,65 = HKV-Einheiten	0,101948 € x	4.966,07 =	506,28 €
Warmwasserkosten	1.768,14 €				
davon					
30% Grundk. Warmwasser	530,44 € :	506,46 m ² Wohnfläche =	1,047348 € x	61,63 =	64,55 €
70% Verbrauchsk. Warmw.	1.237,70 € :	151,37 m ³ Warmwasser =	8,176653 € x	15,09 =	123,39 €
Ihre Heiz- und Warmwasserkosten					865,69 €
Ihre Gesamtkosten					865,69 €
Ihre Vorauszahlung					960,00 €
Ihr Guthaben					94,31 €



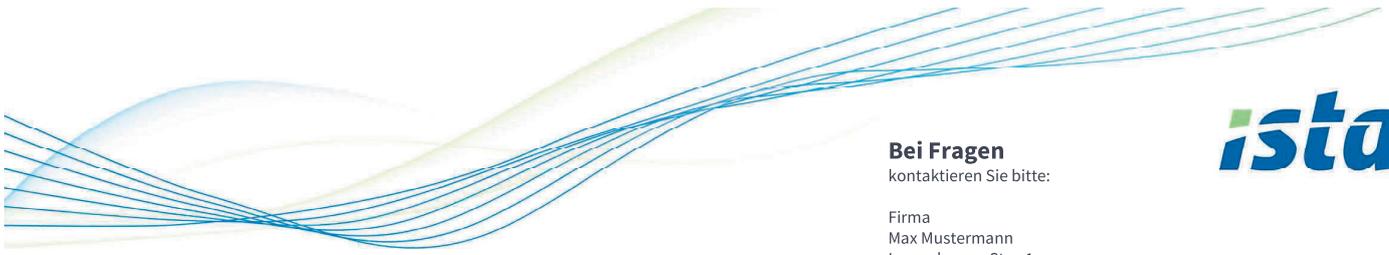
Die Heiz- / und ggf. Warmwasserkosten werden gemäß Heizkostenverordnung in Grund- und Verbrauchsanteile getrennt. Die Grundkosten entstehen durch die ständige Wärmebereitstellung sowie Leitungsverluste der Anlage. Die Verbrauchskosten werden entsprechend Ihrem persönlichen Wärme- und ggf. Warmwasserverbrauch verteilt.

7. In Ihrer Abrechnung enthaltene Entlastungsbeträge

Staatliche Entlastungen	Kostenart	Entlastung gesamt x	Ihr Kostenanteil = für Hzg./WW	Ihre anteilige Entlastung
Dez.-Hilfe §5 EWVG	Heiz- und Warmwasserkosten	440,88 € x	13,45 % =	59,31 €
Gesamte staatliche Hilfen		440,88 €		59,31 €



Ihren Anteil an den Entlastungsbeträgen errechnen wir im prozentualen Verhältnis zu Ihrem Anteil an den Gesamtkosten für z.B. Heizung und Warmwasser.



Bei Fragen
kontaktieren Sie bitte:

Firma
Max Mustermann
Luxemburger Str. 1
45131 Essen

Einzelabrechnung Energiekosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	15-460-3700/9 - 0001/0
Name	Max Mustermann
Abrechnungsdatum	02.08.2023
Abrechnungszeitraum	01.01.2022 - 31.12.2022

5/7

Seite



8. Ihre Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen (nach § 6a Abs. 3 HKVO)

Angaben zum Energiemix und CO₂-Ausstoß der Liegenschaft

Energieart	Energiemenge	Primärenergiefaktor	CO ₂ -Faktor	CO ₂ -Ausstoß
kWh Erdgas	65.669 kWh		0,201 tCO ₂ /MWh	13,199 tCO ₂
Ihr Anteil am Gesamt-Energieverbrauch:		13,45 %	Ihr CO₂ Anteil:	1,776 tCO ₂



Der CO₂-Ausstoß wird mit den CO₂-Faktoren gem. „Merkblatt des Bundesamtes für Wirtschaft u. Ausfuhrkontrolle“ berechnet.

Ihren Anteil berechnen wir im prozentualen Verhältnis zu Ihren(m) Gesamtkosten/-verbrauch für Heizung und Warmwasser.

Der Primärenergiefaktor gewichtet die Energieverluste bei der Erzeugung, Umwandlung und Bereitstellung der Energieart.

Ihr Verbrauch für Heizung (klimabereinigt) und Warmwasser

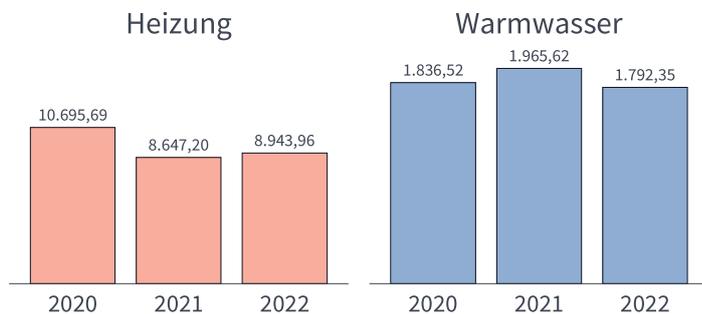
	Zeitraum	Ihr Verbrauch (VB)	Klimafaktor	VB x Klimafaktor
Heizung	01.01.2020-31.12.2020	8.356,01 kWh	1,28	10.695,69
	01.01.2021-31.12.2021	7.790,27 kWh	1,11	8.647,20
	01.01.2022-31.12.2022	7.042,49 kWh	1,27	8.943,96
Warmwasser	01.01.2020-31.12.2020	1.836,52 kWh		
	01.01.2021-31.12.2021	1.965,62 kWh		
	01.01.2022-31.12.2022	1.792,35 kWh		



Die HKVO schreibt vor, den Verbrauch für Heizwärme und Warmwassererwärmung über 2 Jahre vergleichbar zu machen. Dazu rechnen wir die aufgewendete Gesamt-Brennstoff-/Energie-menge zunächst einheitlich in Kilowatt (kWh) um und ermitteln Ihren Verbrauchsanteil für Heizung und Warmwasserbereitung im Verhältnis zu Ihrem prozentualen Anteil an den Kosten.

Die Klimabereinigung macht den Verbrauch von Wohnungen unabhängig von der geografischen Lage und Witterungseinflüssen über mehrere Jahre vergleichbar.

Wir verwenden dazu Klimafaktoren des "Deutschen Wetterdienstes".



Ihr Verbrauch für Heizung (flächennormiert) und Warmwasser im Vergleich zu einem Referenzverbrauch

	Zeitraum	Ihr Verbrauch (VB)	Fläche in m ²	Verbrauch pro m ²	Referenzverbrauch
Heizung	01.01.2020-31.12.2020	8.356,01 kWh	61,63	135,58	167,46
	01.01.2021-31.12.2021	7.790,27 kWh	61,63	126,40	164,50
	01.01.2022-31.12.2022	7.042,49 kWh	61,63	114,27	206,76



Die Flächennormierung macht den Verbrauch der Nutzereinheiten unabhängig von der Lage und Größe mit einem Referenznutzer vergleichbar.

Der Referenzverbrauch wird auf Basis der Durchschnittsverbräuche aller ista Abrechnungen für 12 Monate gebildet.

Der Referenzverbrauch für Warmwasser wird anhand der durchschnittlichen Anzahl von Personen je Haushalt ermittelt.

Checkliste Heizkostenabrechnung

	ja	nein
Hat der Vermieter die Abrechnungsfrist von zwölf Monaten eingehalten (Ausschlussfrist)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beträgt der Abrechnungszeitraum ein Jahr?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bei Erdgas, Fernwärme oder Nahwärme: Sind die verbrauchte Energiemenge und der dafür bezahlte Preis angegeben (in kW/h, MW/h, m ³)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist bei den Kosten für Gas oder Wärme der reduzierte Umsatzsteuersatz (1.10.2022 bis 31.3.2024) von 7 Prozent berücksichtigt worden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hat der Vermieter die Dezember-Hilfe von den Heizkosten abgezogen, ca. 1/12 der Kosten (gilt für Abrechnung 2022)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hat der Vermieter die Erdgas-Wärme-Preisbremse beachtet (gilt für 2023)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bei Öl oder anderen festen Brennstoffen: Sind der Anfangsbestand und der Restbestand angegeben? Wurde der Restbestand richtig bewertet und korrekt abgezogen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fallen alle Daten der Lieferungen in den Abrechnungszeitraum?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hat der Vermieter die Entlastung aus dem Härtefallfonds für Heizöllieferungen in Anspruch genommen und weitergegeben (gilt für Abrechnungen für 2022)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind die Heiznebenkosten einzeln aufgeführt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind die Kosten für die Messgeräte angemessen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wartungskosten sollten unter 5 Prozent der Brennstoffkosten liegen. Ist diese Grenze eingehalten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebsstromkosten sollten nicht höher als 8 Prozent der Brennstoffkosten sein. Sind diese Werte eingehalten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entspricht der Verteilerschlüssel den Vorgaben der Heizkostenverordnung? Sind die Grundkosten für Heiz- und Warmwasserkosten mit 30 bis 50 Prozent angesetzt worden, die Verbrauchskosten entsprechend mit 50 bis 70 Prozent?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Trägt der Vermieter die Grundkosten für leer stehende Wohnungen selbst?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entspricht der Verteilerschlüssel dem des Vorjahrs? Änderungen sind nur in Ausnahmefällen zulässig.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist nach Ihrem Ein- oder Auszug eine Zwischenablesung durchgeführt worden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Zahlt der Vermieter die Kosten für die Zwischenablesung selbst?

Wenn Ihr Verbrauch geschätzt werden musste – entspricht die Schätzung den Vorgaben der Heizkostenverordnung?

Ist der Warmwasserverbrauch für das Haus bei einer „verbundenen Anlage“ korrekt aufgeteilt worden?

→ **ACHTUNG** Lassen Sie Ihre Heizkostenabrechnung auf jeden Fall von Ihrem örtlichen Mieterverein prüfen, wenn Sie eine dieser Fragen mit „Nein“ beantwortet haben. Hat der Vermieter nicht verbrauchsabhängig abgerechnet, obwohl er nach der Heizkostenverordnung hierzu verpflichtet wäre, können Sie 15 Prozent von Ihrer Rechnung direkt abziehen.

Musterabrechnung „kalte“ Betriebskosten

Wohnungsbaugesellschaft Glückauf mbH, 44444 Musterkirchen

Frau
Hatice König
Parkstr. 4
40444 Musterkirchen

②

Abrechnung erstellt am: 13.04.2023
Abrechnungszeitraum: 01.01.2022 bis 31.12.2022
Mietzeit: 01.01.2022 bis 31.12.2022

③

Betriebskostenabrechnung 2022

für die Wohnung Nr. 24, Parkstr. 4, 40444 Musterkirchen, Mieterin: König

①

I. Allgemeine Angaben zu Verteilerschlüsseln

Wohnfläche (W): Mietwohnung: 50 m² Gesamtwohnfläche des Hauses: 1.500 m²
Personenzahl (P): Mieterhaushalt: 1 Gesamtzahl der Mieter im Haus: 55
Wohneinheiten (WE): Gesamtzahl der Wohnungen im Haus: 25

⑤

II. Gesamtkosten und Verteilung

Kostenart	Gesamtkosten des Hauses	Verteiler	Kosten pro Kopf, m ² oder Wohneinheit	Mieteranteil	Kosten für Mieter
	④	⑤	⑥		
Grundsteuer	3.420,00	W	2,28	50	114,00
Wasser	3.780,95	P	68,74	1	68,74
Entwässerung/Abwasser	3.600,00	P	65,45	1	65,45
Fahrstuhl	2.520,00	W	1,68	50	84,00
Straßenreinigung	900,00	W	0,60	50	30,00
Müllabfuhr	3.520,00	P	64,00	1	64,00
Hausreinigung	2.700,00	W	1,80	50	90,00
Ungezieferbekämpfung	100,00	W	0,07	50	3,50
Gartenpflege	—	—	—	—	—
Beleuchtung, Haus	820,00	W	0,55	50	27,50
Schornsteinfeger	780,00	W	0,52	50	26,00
Sach- und Haftpflichtversicherung	3.456,00	W	2,30	50	115,00
Hauswart/Hausmeister	2.625,00	W	1,75	50	87,50
Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluss	600,00	WE	24,00	1	24,00
Maschinelle Wascheinrichtung	—	—	—	—	—
Sonstiges	—	—	—	—	—

III. Ihre Kosten – Nachzahlung/Guthaben

Ihre Gesamtkosten: 799,69 Euro

Ihre Vorauszahlung: (60 Euro/Monat; 01/22–12/22) 720,00 Euro

Ihre Nachzahlung/Ihr Guthaben: ⑦ **79,69 Euro**

gez. Müller
Geschäftsführer WBG

Unterschrift

Die Checkliste für die kalte Betriebskostenabrechnung können Sie auch kostenlos online ausfüllen und ausdrucken. Sie finden sie unter: www.ratgeber-verbraucherzentrale.de/formulare-mieterhandbuch

Checkliste „kalte“ Betriebskostenabrechnung

	ja	nein
Hat der Vermieter die Abrechnungsfrist von zwölf Monaten eingehalten (Achtung Ausschlussfrist)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist im Mietvertrag vereinbart, dass Sie alle in der Abrechnung aufgeführten Betriebskosten tragen müssen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind alle genannten Kosten tatsächlich Betriebskosten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wurden die sonstigen Betriebskosten einzeln aufgeführt und klar benannt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="radio"/> Sind die sonstigen Betriebskosten laufende Kosten, die regelmäßig und immer wieder anfallen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beträgt der Abrechnungszeitraum ein Jahr?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist die Abrechnung nachvollziehbar und verständlich gestaltet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind alle Rechenschritte korrekt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hat der Vermieter nicht umlagefähige Kostenanteile abgezogen, zum Beispiel Verwaltungs- und Reparaturkosten für die Betriebskostenarten, wie Aufzug oder Hausmeister? Im Zweifel nachfragen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wurden die Kosten nach Ihrem Ein- oder Auszug korrekt aufgeteilt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="radio"/> Sind die Verteilerschlüssel genannt und erläutert? Stimmen Flächenangaben beziehungsweise Bewohnerzahl?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stimmen die Verteilerschlüssel mit dem überein, was im Mietvertrag festgelegt ist?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hat der Vermieter die Kosten für leerstehende Wohnungen selbst übernommen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist berücksichtigt, ob und inwieweit gewerbliche Mieter erheblich höhere Nebenkosten verursachen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind die Kosten realistisch? Ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit beachtet worden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind im Vergleich zur Vorjahresabrechnung ungewöhnliche Preissteigerungen erklärt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sind Ihre Vorauszahlungen korrekt berücksichtigt worden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

→ **ACHTUNG** Wenn Sie eine der oben genannten Fragen mit „Nein“ beantwortet haben, ist Ihre Abrechnung höchstwahrscheinlich fehlerhaft. Lassen Sie die Abrechnung und die Belege von Ihrem Mieterverein überprüfen. Begleichen Sie nicht voreilig die vom Vermieter geforderte Nachzahlung.

Checkliste Mietminderung

1 Mietminderungsgrund

- Wohnungsmangel während der Mietzeit aufgetreten.
- Wohnungsmangel von Anfang an vorhanden. Bei Anmietung nicht zu entdecken.
- Vom Vermieter zugesicherte Eigenschaft fehlt.

2 Mietminderung ausgeschlossen

- Vermieter weiß nichts von Mängeln, keine Benachrichtigung.
- Mangel ist nur unerhebliche Beeinträchtigung.
- Mangel ist Mieter schon seit Einzug in die Wohnung bekannt.
- Trotz Mangels jahrelang volle Miete gezahlt.

3 Mietminderung – so geht's:

- Vermieter ist informiert, Mängel schriftlich angezeigt.
- Mängel sind dokumentiert, können bewiesen werden (Fotos, Aussagen von Nachbarn und so weiter)
- Ausgangsmiete für Mietminderung: brutto, das heißt inklusive Nebenkosten.
- Minderungszeitraum: Von wann bis wann lag der Mangel vor?
- Abschätzung der Wohnwertbeeinträchtigung/Berechnung der Mietminderung
- Miete kürzen, verrechnen mit der nächst fälligen Mietzahlung.
 - Dauerauftrag stoppen.
 - Einzugsermächtigung widerrufen oder korrigieren.
 - Gekürzte Miete „per Hand“ überweisen.

4 Sonstige Rechte prüfen

- Reparatur
- Selbsthilfe
- Zurückbehaltung
- Schadensersatz
- Kündigung

Die Checkliste für die Mietminderung können Sie auch kostenlos online ausfüllen und ausdrucken. Sie finden sie unter: www.ratgeber-verbraucherzentrale.de/formulare-mieterhandbuch

5 Termin beim Mieterverein geben lassen.

Sonstige Vereinbarungen

- Vereinbarung für eine Mietermodernisierung
- Vereinbarung für eine Vermietermodernisierung zur Energieeinsparung
- Mietaufhebungsvertrag



In den nachfolgenden Formularen finden Sie verschiedene Vorlagen für Vereinbarungen mit dem Vermieter sowie Vorlagen für die Mieter-Modernisierung und die Vermieter-Modernisierung.

Diese Vereinbarungen können Sie heraustrennen und auch als Kopiervorlage nutzen.



Die Vereinbarungen zur Modernisierung (→ Seiten F-85 ff. und F-91 ff.) können Sie auch kostenlos online ausfüllen und ausdrucken. Sie finden sie unter: www.ratgeber-verbraucherzentrale.de/formulare-mieterhandbuch

Erläuterungen zu den Sonstigen Vereinbarungen

Vereinbarung für eine Mietermodernisierung (→ Seite F-85)

Zu § 3 Abs. 2

Wichtig: Alle Anlagen und Einrichtungen, mit denen der Mieter aufgrund dieser Vereinbarung die Wohnung ausstattet, werden Eigentum des Vermieters. Der Mieter kann also nicht mehr nach Belieben darüber verfügen, die Maßnahme verändern, ausbauen oder wegnehmen. Dies bedarf immer der Zustimmung des Vermieters.

Wer allerdings die Pflicht zur Instandhaltung oder Erneuerung der Maßnahme trägt, richtet sich nach den Vereinbarungen über die späteren Mieterhöhungen (vgl. § 4 Abs. 3).

Zu § 3 Abs. 3

Der Vermieter hat einen Anspruch darauf, dass die Arbeiten fachgerecht und so zügig wie möglich durchgeführt werden, um Störungen anderer Mieter gering zu halten. Eigenarbeiten des Mieters sind nur dann erlaubt, wenn er selbst über die nötigen Kenntnisse verfügt. In allen anderen Fällen darf die Modernisierung nur durch einen Fachmann durchgeführt werden.

Deshalb: Genaue Vereinbarungen treffen!

Bei größeren Arbeiten kann eine Baugenehmigung erforderlich sein. Auskunft erteilt die Stadtverwaltung.

Zu § 3 Abs. 5

Ein möglichst genauer Kostenvoranschlag ist wichtig, da sich die Abwohndauer (§ 4) und die Restwertentschädigung (§ 5) danach richten.

Der Mieter sollte unbedingt darauf achten, dass seine eigenen Arbeitsleistungen von vornherein mit einem angemessenen Betrag in den Vertrag aufgenommen werden.

Zu § 3 Abs. 6

Da der Mieter nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme dem Vermieter die Kosten nachweisen muss, sollte er Rechnungen und Belege für alle seine Ausgaben sammeln und sorgfältig aufheben.

Zu § 4 Abs. 1

Geht es um Fragen der Barrierereduzierung, der E-Mobilität, des Einbruchsschutzes oder eines Balkonkraftwerks (für 2024 geplant), muss der Vermieter in der Regel die Baumaßnahme des Mieters erlauben. Es sei denn, die Baumaßnahme ist dem Vermieter nicht zumutbar. Bei anderen Modernisierungsmaßnahmen steht es dem Vermieter frei, die Maßnahme zu erlauben oder nicht. Soweit Spielräume bestehen bei Fragen, wo und wie zu modernisieren ist, ist wichtig, dass der Vermieter an den zu treffenden Entscheidungen positiv mitwirkt und nicht durch überzogene Forderungen die geplanten Modernisierungen praktisch unmöglich macht.

Zu § 4 Abs. 2

Die Kündigung während der sogenannten Abwohndauer

Während der Abwohndauer darf der Vermieter dem vertragstreuen Mieter nicht kündigen. Aber: Vermieter und Mieter können trotzdem wie bisher wegen Verstoßes gegen die Vertragspflichten kündigen.

Zu § 4 Abs. 3

Abwohndauer

Die Abwohndauer richtet sich nach den Investitionen des Mieters. Einbaukosten in Höhe einer Jahresmiete gelten in vier Jahren als abgewohnt. Entscheidend ist dabei die zur Zeit des Einbaus gezahlte Kaltmiete ohne Umlagen.

ABWOHNDAUER

Beispiel

Netto-Kaltmiete	600 €
Jahresmiete	7.200 €
Einbaukosten des Mieters	14.400 €

Die Einbaukosten betragen also zwei Jahresmieten. Sie werden daher in $(2 \times 4 =)$ acht Jahren abgewohnt. Der Mieter ist also acht Jahre vor einer Kündigung wegen Eigenbedarfs geschützt.

Dies ist nicht in jedem Fall ein besonderer Vorteil. Wohnungsbaugesellschaften zum Beispiel können in der Regel wegen Eigenbedarfs nicht kündigen. Droht jedoch eine Umwandlung in Wohnungseigentum und der Verkauf der Mietwohnung, so wird der durch die Mietermodernisierung erkaufte zusätzliche Kündigungsschutz wieder wertvoll.

ENTSCHÄDIGUNG DES MIETERS BEI AUSZUG

Beispiel

Hat der Mieter 14.400 Euro aufgewandt und zieht er im dritten Jahr aus, so werden 40 Prozent (für das erste Jahr 20 Prozent, für das zweite und dritte Jahr jeweils 10 Prozent) abgezogen. Das macht 5.760 Euro, sodass der Vermieter ihm 8.640 Euro erstatten muss. Der Mieter hat auch dann Anspruch auf Entschädigung, wenn der Vermieter durch nachfolgende weitere Modernisierungen die Arbeiten des Mieters zerstört oder wertlos macht.

Zu § 4 Abs. 4

Mieterhöhung wegen der Mietermodernisierung

Das Vertragsformular bietet zwei alternative Möglichkeiten:

1. Der Vermieter kann frühestens nach Ablauf der Abwohndauer die Miete wegen der Mietermodernisierung bis zur entsprechenden Vergleichsmiete erhöhen. Er muss in diesem Fall aber von Anfang an die Instandhaltung, Wartung und Erneuerung übernommen haben.
2. Eine Mieterhöhung aufgrund der Modernisierung des Mieters bleibt für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses ausgeschlossen. In diesem Fall muss der Mieter die Instandhaltung, Wartung, Erneuerung selbst tragen. Was für den Mieter günstiger ist, muss im Einzelfall genau geprüft werden. Beide Möglichkeiten enthalten für den Mieter Vor- und Nachteile.

Zu § 5 Abs. 3

Entschädigung des Mieters bei Auszug

Unabhängig von der Abwohndauer ist die Regelung über die Entschädigung. Da der Mieter beim Auszug nichts ausbauen oder mitnehmen darf, muss ihm der Vermieter eine Entschädigung zahlen. Der Restwert wird so ermittelt: Im ersten Jahr nach Einbau der Modernisierung werden 20 Prozent der vereinbarten Gesamtkosten abgezogen. In den folgenden Jahren jeweils 10 Prozent pro Jahr.

Vereinbarung für eine Vermietermodernisierung (→ Seite F-91)

Zu § 1

Als Anlagen sind der Modernisierungsvereinbarung eine detaillierte Baubeschreibung und ein konkreter Bauzeitplan beizufügen.

Zu § 2

Hier bestätigt der Mieter, dass zurzeit des Vertragsschlusses keine Härtegründe vorliegen. Dies gibt dem Vermieter eine gewisse Rechtssicherheit. Dennoch kann der Mieter nach dem letzten Satz des § 2 Härtegründe, die nach Abschluss der Vereinbarung entstehen, geltend machen. Der Mieter hat neue Härtegründe unverzüglich geltend zu machen. Nach dem Gesetz muss dies bis zum Ablauf des Monats geschehen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt. Das ist auch die Frist, die der Mieter einhalten muss, wenn er aufgrund der geplanten Baumaßnahmen außerordentlich kündigen will. Der Vermieter hat insoweit ein berechtigtes Interesse an einer schnellen Bekanntgabe der Härtegründe.

Zu § 3

Auch der Mieter benötigt Planungssicherheit. Beginn und geplantes Ende der Modernisierung werden durch einen Bauzeitenplan belegt.

Der Mieter sichert dem Vermieter den Zutritt in die Wohnung, soweit die Baumaßnahmen dies erfordern. Maßstab ist der Bauzeitenplan, dessen Änderungen dem Mieter dann angezeigt werden müssen, wenn er davon betroffen ist.

Zu § 4

Hier verpflichtet sich der Vermieter zur schonenden und zügigen Ausführung der Arbeiten. Im Gegenzug unterstützt der Mieter die Maßnahmen, indem er alles unterlässt, was sich als Hemmnis bei der Durchführung erweisen kann.

Zu § 5

Während und nach Beendigung der Baumaßnahmen ist ein häufiger Streitpunkt die Reinigung der Mieträume. § 5 stellt sicher, dass der Vermieter insoweit für die Beseitigung des Schmutzes Sorge tragen muss. Der Mieter unterstützt die Modernisierungsarbeiten, indem er auch bei der Sicherung und Räumung des Mobiliars mitwirkt.

Zu § 6

Es ist vorgesehen, dass die Vertragsparteien sich von Anfang an auf einen bestimmten Minderungsbetrag für die Zeit der Bauarbeiten verständigen können. Nach dem Gesetz ist zwar eine Mietminderung, zum Beispiel wegen Lärm oder Schmutzbeeinträchtigungen, infolge von Baumaßnahmen zur Einsparung von Endenergie (Heizkosten) für die ersten drei Monate ausgeschlossen. Eine Regelung – wie hier – ist aber über eine Modernisierungsvereinbarung möglich.

Zu § 7

Die Regelung schafft Rechtssicherheit für einen Erstattungsanspruch des Mieters in den Fällen, bei denen er eigene Mietermodernisierungen vorgenommen hatte,

die durch die Modernisierungsmaßnahmen wertlos werden. Wichtigster Anwendungsfall dürfte bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen die mieterseits eingebaute Heiztherme sein. Indem der Mieter einen Erstattungsbetrag erhält, entfällt der Härtegrund „vorausgegangene Verwendungen“ des Mieters (vgl. § 2).

Zu § 8

Die Regelung präzisiert die Erstattung von Aufwendungen, die der Mieter aufgrund der baulichen Maßnahmen des Vermieters vornehmen muss.

Zu § 9

Zurückgehaltene Informationen belasten das Mietverhältnis und damit die reibungslose Durchführung der Arbeiten. Daher dient es dem Interesse beider Vertragsparteien, dass der Mieter wöchentlich über den Fortgang der Arbeiten, gegebenenfalls über Änderungen oder Schwierigkeiten informiert wird. Der Vermieter hat diese Informationen durch geeignete Personen sicherzustellen.

Zu § 10

Der Entwurf verzichtet darauf, für den Fall, dass der Mieter wegen der geplanten Arbeiten die Wohnung vorübergehend räumen muss, konkrete Regelungen vorzuschlagen. Dieser Fall bedarf einer umfassenden vertraglichen Grundlage. Daher werden hier zum Schutz der Parteien die wichtigsten Regelungsinhalte einer solchen notwendigen Vereinbarung in Erinnerung gerufen.

Zu § 11

Hier wird die Mieterhöhung geregelt. Dabei wird dem Umstand der Wirtschaftlichkeit Rechnung getragen. Der Vermieter kann planungssicher sein Objekt den neuzeitlichen Erfordernissen anpassen und damit nachhaltig modernisieren. Der Mieter beteiligt sich an der energetischen Maßnahme, die im gesamtgesellschaftlichen Interesse von beiden Vertragsparteien zu tragen ist, im angemessenen Umfang. Da Energieeinsparmaßnahmen regelmäßig teuer und die energetischen Einsparungen beim Mieter eher gering sind, also eine Warmmietenneutralität nicht zu erreichen ist, wäre eine 8-prozentige Umlage gemäß § 559 BGB unangemessen. Daher sieht die vertragliche Regelung eine Vereinbarung zur Mieterhöhung vor, die auf 4 Prozent der Investitionskosten beschränkt wird. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, die Inanspruchnahme öffentlicher Mittel nachzuweisen. Der Mieter trägt darüber hinaus die durch die Modernisierung entstehenden neuen Betriebskosten.

Die Parteien können an dieser Stelle weitergehende Absprachen treffen. So kann es für den Mieter sinnvoll sein, dass der Vermieter auf eine Umwandlung der Wohnung in Eigentumswohnungen verzichtet oder für eine bestimmte Zeit auf das Recht zur Kündigung wegen Eigenbedarfs verzichtet. Auch Regelungen über Schönheitsreparaturen oder über den notwendigen Rückbau von Mietermaßnahmen können Gegenstand einer Vereinbarung sein.

Sofern die Mieter Transfermittel erhalten, kann für eine vereinbarte Zustimmung die Genehmigung der zuständigen Behörde erforderlich werden. Diesem Umstand wird durch Einführung eines Vorbehalts Rechnung getragen.

Zu § 12

Denkbar ist es, die Mieterhöhungsmöglichkeiten – mit Ausnahme der Betriebskostenerhöhungen – mehrere Jahre auszuschließen. Diese Regelung kommt insbesondere dann in Betracht, wenn der Mieter in Anbetracht künftiger vermuteter Energiepreissteigerungen einer deutlich höheren Mieterhöhung zugestimmt hat, als er an nachgewiesenen Einsparungen erwarten darf.

Zu § 13

Das außerordentliche Kündigungsrecht des Mieters kann nicht vertraglich ausgeschlossen werden. Mit der Aufnahme in einen eigenen Paragraphen wird der Bedeutung dieses Mieterrechts Rechnung getragen.

Zu § 14

Die Regelung nimmt Bezug auf den schon abgeschlossenen Mietvertrag. Die Bezugnahme ist von Bedeutung, wenn Vereinbarungen getroffen werden, die auch für den Rechtsnachfolger einer Partei verbindlich sein sollen oder wenn die Schriftform die Langfristigkeit des Mietvertrags sicherstellen will.

Mietaufhebungsvertrag (→ Seite F-95)

Hinweise: In einem Mietaufhebungsvertrag können noch viele andere Fragen angesprochen werden. So kann geregelt werden, dass einzelne Einrichtungsgegenstände zurückbleiben und der Vermieter hierfür einen bestimmten Betrag zahlt. Mitunter wird in einem Mietaufhebungsvertrag auch geregelt, dass der Mieter berechtigt/verpflichtet ist, einen Nachmieter zu stellen. Auch Fragen im Zusammenhang mit Schönheitsreparaturen, Mietkaution oder Betriebskostenabrechnung können in einen Mietaufhebungsvertrag aufgenommen werden.

EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

Beispiel

Der Mieter lässt nachfolgend aufgeführte Einrichtungsgegenstände in der Wohnung zurück:

Der Vermieter verpflichtet sich im Gegenzug zur Zahlung von _____ Euro, zahlbar bei Wohnungsübergabe.

 MIETKAUTION/BETRIEBSKOSTEN
Beispiel

Der Vermieter verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach Ende der Abrechnungsperiode über die Betriebskosten abzurechnen. Bis dahin kann er einen Anteil in Höhe von _____ Euro der Mietkaution zurückhalten. Die restliche Mietkaution wird bei Übergabe der Wohnung ausgezahlt.

 SCHÖNHEITSREPARATUREN
Beispiel

Die Wohnung wird besenrein übergeben. Schönheitsreparaturen sind nicht geschuldet.

oder

Der Mieter führt die vertraglich geschuldeten Schönheitsreparaturen in nachfolgenden Räumen durch:

oder

Anstelle der nach dem Mietvertrag geschuldeten Schönheitsreparaturen zahlt der Mieter einen einmaligen Betrag in Höhe von _____ Euro an den Vermieter.

 MIETKAUTION
Beispiel

Die Mietkaution wird bei Übergabe der Wohnung zurückgezahlt.

oder

Der Vermieter verpflichtet sich, die Mietkaution bis spätestens zum

_____ zurückzuzahlen.

→ **ACHTUNG** Die Initiative zum Abschluss eines Aufhebungsvertrags geht häufig auch vonseiten des Vermieters aus. Insbesondere wenn er keinen Kündigungsgrund hat, die Wohnung zum Beispiel nicht selbst beziehen, sondern teuer verkaufen oder anderweitig vermieten will, bieten Vermieter ihren Mietern Abfindungen oder Abstands Zahlungen an, wenn sie ihre Wohnung zu einem bestimmten Termin räumen.

Vorsicht, wenn der Vermieter fordert, dass die Wohnung unwiderruflich zu einem bestimmten Termin geräumt wird und/oder die ausgehandelte Abfindung nur gezahlt wird, wenn der Mieter pünktlich zu diesem Termin auszieht!

Bei der Abfassung eines derartigen Mietaufhebungsvertrags und beim Aushandeln des Abfindungsbetrags sollten sich Mieter unbedingt von ihrem örtlichen Mieterverein beraten lassen.

Vereinbarung für eine Mietermodernisierung

§ 1 Allgemeines

Mieter

Vermieter

§ 2 Gegenstand der Arbeiten



1. Die Parteien sind sich darüber einig, dass in der Wohnung des Mieters bzw. im Haus¹

in sämtlichen Räumen

im Bad

in der Küche

auf der (mit-)vermieteten Fläche

im Eingangsbereich

im Treppenhaus

im/in _____

bauliche Maßnahmen durchgeführt werden. Die Arbeiten betreffen²



Ladestation für Elektrofahrzeug

Verbesserung des Einbruchschutzes

Fenster/Türen/Rollläden²

Barrierefreiheit

Stromerzeugung durch Steckersolargeräte (Balkonkraftwerke)

Heizung/Warmwasseranlage²

Wärme-/Schallsolierung von Wänden/Böden/Decken/des Daches²

Elektroinstallation

2. Art und Umfang der Maßnahmen im Einzelnen ergeben sich aus der Anlage 1 dieses Vertrags.
Sie ist Vertragsbestandteil.

1 Bitte genau angeben, gegebenenfalls mehrfach ankreuzen.

2 Nicht zutreffende Variante bitte streichen.



§ 3 Leistungen des Mieters

1. Der Mieter führt die Maßnahmen im eigenen Namen sowie auf eigene Kosten und auf eigene Rechnung aus, soweit sie nicht gemäß Anlage 1 dem Vermieter obliegen. Er ist dem Vermieter gegenüber verpflichtet, die Arbeiten ordnungsgemäß durchzuführen.
2. Die Anlagen und Einrichtungen, mit denen die Wohnung aufgrund dieser Vereinbarung ausgestattet wird, gehen in das Eigentum des Vermieters über, auch soweit sie nicht wesentliche Bestandteile des Grundstücks werden. Der Mieter verzichtet auf das Recht, solche Anlagen und Einrichtungen wegzunehmen.
3. Zur Vermeidung von Schäden aus der Durchführung der Maßnahmen verpflichtet sich der Mieter, Arbeiten, die besondere Fachkenntnisse und die Einhaltung technischer Vorschriften erfordern, nur durch Fachfirmen oder in fachkundiger Selbsthilfe oder Nachbarschaftshilfe durchzuführen.

Der Mieter erklärt, dass er folgende Haftpflichtversicherung abgeschlossen hat:

4. Die Arbeiten sollen in der Zeit

vom _____
(Monat, Jahr)

bis _____
(Monat, Jahr)

durchgeführt werden.

5. Die Kosten des Mieters für die gesamten Maßnahmen einschließlich der hierdurch verursachten Instandsetzungsarbeiten werden voraussichtlich

€ _____

(in Worten, Euro)

betragen. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

- Handwerkerleistungen gemäß beigefügten Kostenvoranschlägen

ca. € _____

- vom Mieter zu beschaffendes Material

ca. € _____

- Arbeitsaufwand des Mieters, der

pauschal bewertet wird, mit € _____

auf _____ Arbeitsstunden bei einem Stundensatz von

€ _____ veranschlagt wird; folglich ergibt sich insoweit ein

Betrag von ca. € _____.

6. Nach Abschluss der Maßnahmen sind die Arbeiten vom Vermieter abzunehmen und die endgültigen Kosten des Mieters festzustellen. Hierüber wird ein Abnahme- und Kostenfeststellungsprotokoll nach Anlage 2 dieser Vereinbarung aufgenommen. Es wird Vertragsbestandteil. Zur Feststellung der endgültigen Kosten hat der Mieter Belege beizubringen.

§ 4 Leistungen des Vermieters

1. Der Vermieter erlaubt die geplanten Modernisierungsmaßnahmen des Mieters. Er wirkt an deren Realisierung, soweit notwendig, aktiv mit.
2. Der Vermieter verzichtet für die Abwohndauer auf sein ordentliches Kündigungsrecht, außer für den Fall einer schuldhaften, nicht unerheblichen Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen des Mieters.
3. Für künftige Mieterhöhungen und für die Instandhaltung der vom Mieter geschaffenen Einrichtungen gilt die bei a)/b) ³ vorgesehene Regelung.
 - a) Die Maßnahmen, die Gegenstand dieser Vereinbarung sind, bleiben **während der Abwohndauer** bei Mieterhöhungen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete außer Betracht. Der **Vermieter** ist für die Dauer des Mietverhältnisses verpflichtet, für die Instandhaltung, Wartung und gegebenenfalls Erneuerung der Einrichtungen zu sorgen. Soweit nach dem Mietvertrag der Parteien Schönheitsreparaturen und Kosten für Kleinreparaturen vom Mieter übernommen sind, gilt dies auch für die neuen Einrichtungen.
 - b) Die Maßnahmen, die Gegenstand dieser Vereinbarung sind, bleiben **während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses** bei Mieterhöhungen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete außer Betracht. Der **Mieter** ist für die gleiche Zeit verpflichtet, für die Instandhaltung, Wartung und gegebenenfalls Erneuerung der Einrichtungen zu sorgen.
4. Die Abwohndauer
 - beträgt jeweils vier Jahre für Aufwendungen in Höhe einer Jahresmiete, insgesamt jedoch mindestens fünf und höchstens fünfzehn Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der Arbeiten. Als Jahresmiete gilt das Zwölfwache der monatlichen Miete bei Abschluss dieser Vereinbarung; Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben unberücksichtigt.
 - läuft bis zum Ende des Jahres _____ ⁴.

§ 5 Abwicklung bei Beendigung des Mietverhältnisses und bei nachfolgenden Maßnahmen des Vermieters

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter Anspruch auf Rückzahlung des Restwerts der durchgeführten Maßnahmen.
2. Der Anspruch auf Rückzahlung des Restwerts besteht auch dann, wenn die Maßnahmen des Mieters durch spätere Maßnahmen des Vermieters zerstört oder wertlos gemacht werden.

³ Nicht zutreffende Variante bitte streichen.

⁴ Nur ausfüllen, wenn von der obigen Regelung abgewichen werden soll.



3. Für die Berechnung des Restwerts werden von den Aufwendungen des Mieters (Abschnitt II der Anlage 2) bis zum Ablauf eines Jahres nach der Abnahme zwanzig von Hundert und in den folgenden Jahren jeweils weitere zehn vom Hundert abgezogen.

§ 6 Sonstige Vereinbarungen

Ort

Datum

Vermieter

Mieter

→ **TIPP** In Zweifelsfällen empfiehlt es sich für die Vertragspartner, rechtskundigen Rat bei den jeweils örtlich zuständigen Organisationen der Hauseigentümer beziehungsweise der Mieter einzuholen.

Anlage 1

Beschreibung der Maßnahmen¹

1. In der Wohnung des Mieters, im Haus bzw. auf dem Grundstück des Vermieters werden unter der Verantwortung des Mieters folgende Maßnahmen durchgeführt:

Lfd. Nr.	Maßnahme	Räume	Besondere Festlegungen	Leistungen a) von Handwerkern b) des Mieters selbst	Veranschlagte Kosten a) Handwerker b) Mieter

2. Der Vermieter beteiligt sich an den vorbezeichneten Modernisierungsmaßnahmen

mit einem finanziellen Beitrag von € _____

durch folgende Sicherheit für ein Bauspardarlehen/Bankdarlehen des Mieters:

mit folgenden Maßnahmen:

Vermieter

Mieter

¹ Insbesondere bei größeren Baumaßnahmen auszufüllen.

→ Es ist größtmögliche Genauigkeit anzustreben, um Unklarheiten zu vermeiden.

Anlage 2

Abnahme und Kostenfeststellung

I. Abnahme

1. Der Vermieter bestätigt, dass die in § 2 in Verbindung mit Anlage 1 des Vertrages bezeichneten Maßnahmen ordnungsgemäß durchgeführt wurden und keine Mängel festgestellt worden sind:

ja nein

2. Es wurden folgende Mängel festgestellt:

3. Der Mieter verpflichtet sich, die festgestellten Mängel spätestens bis zum _____ zu beseitigen.

4. Bei folgenden Maßnahmen

ist streitig, ob sie ordnungsgemäß durchgeführt sind.

Die Parteien unterwerfen sich der Beurteilung durch einen neutralen Handwerksmeister, der von der Handwerkskammer benannt wird. Die dabei anfallenden Kosten tragen beide Parteien je zur Hälfte. Der Mieter verpflichtet sich, die von dem Handwerksmeister festgestellten Mängel binnen _____ Wochen zu beseitigen.

II. Kostenfeststellung

Mieter und Vermieter stellen einvernehmlich fest, dass für die in § 2 in Verbindung mit Anlage 1 des Vertrages bezeichneten Maßnahmen Aufwendungen des Mieters in Höhe von Euro _____ zu berücksichtigen sind.

Ort

Datum

Vermieter

Mieter

Vereinbarung für eine Vermietermodernisierung zur Energieeinsparung

§ 1 Maßnahmen

Der Vermieter wird in dem Haus _____ /in der Wohnung _____ Baumaßnahmen zur energetischen Modernisierung im Sinne des § 555b Ziffer 1 BGB durchführen, wie sie sich aus der anliegenden Baubeschreibung und einem beigefügten Bauzeitenplan ergeben. Falls im Zusammenhang auch andere Modernisierungsmaßnahmen oder Instandsetzungs- und Reparaturmaßnahmen durchgeführt werden, werden diese in der Baubeschreibung entsprechend gekennzeichnet. Sollten sich nach Abschluss dieser Vereinbarung wesentliche Änderungen bezüglich der geplanten Arbeiten oder des Zeitplans ergeben, so ist eine Ergänzung dieser Vereinbarung erforderlich, die ebenfalls schriftlich abzuschließen ist. Falls erforderlich, ist die Genehmigung der zuständigen Stelle einzuholen.

§ 2 Duldungspflicht

Der Mieter ist zur Duldung der beschriebenen Baumaßnahmen verpflichtet. Das gilt ausnahmsweise nicht, wenn die Maßnahmen für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würden, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Zu berücksichtigen sind dabei insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen und die vorausgegangenen Aufwendungen des Mieters. Hierzu zählt auch die zu erwartende Mieterhöhung, selbst wenn dieser Umstand nach dem Gesetz erst bei der Mieterhöhung selbst berücksichtigt werden kann.

Der Mieter erklärt, dass zurzeit des Vertragsschlusses keine Härtegründe bei ihm vorliegen. Sollten nach Abschluss dieser Vereinbarung Härtegründe entstehen, ist der Mieter zur unverzüglichen Mitteilung an den Vermieter verpflichtet.

§ 3 Beginn und Dauer

Der Vermieter beginnt mit seinen baulichen Maßnahmen am _____; sie werden voraussichtlich bis zum _____ abgeschlossen sein. Die Wohnung des Mieters wird entsprechend dem Bauzeitenplan voraussichtlich in der Zeit vom _____ bis zum _____ von den Handwerkern und sonstigen mit der Baumaßnahme befassten Personen betreten werden.

Der Vermieter wird den Mieter durch Übersendung eines aktuellen Bauzeitenplans (beziehungsweise Auszug für seine Wohnung) informieren, wenn die konkreten Zeiten für Arbeiten in der Wohnung bekannt sind oder wenn sich Änderungen im Hinblick auf die angekündigten Zeiten für die Wohnung des Mieters ergeben. Der jeweils aktuelle Bauzeitenplan für Arbeiten im und am Haus wird an geeigneter Stelle (zum Beispiel Treppenhaus) ausgehängt und bei Bedarf aktualisiert.

Die genauen Zeiten für notwendiges Betreten der Mietwohnung werden dem Mieter jeweils mit einer Frist von mindestens 24 Stunden angekündigt. Das gilt sinngemäß auch für Arbeiten auf

einem Gerüst vor den Fenstern der Wohnung. Er erteilt zur Betretung seiner Wohnung grundsätzlich seine Zustimmung. Sind Änderungen dieser Zeiten aus zwingenden Gründen wegen Verhinderung des Mieters erforderlich, so wird der Mieter diese mit der örtlichen Bauleitung abstimmen.

§ 4 Gebot der Rücksichtnahme

Der Vermieter wird die Arbeiten möglichst schonend und zügig durchführen. Dabei ist dem Umstand, dass die Wohnung bewohnt ist, besonders Rechnung zu tragen.
Der Mieter wird die Durchführung der Arbeiten nicht mutwillig behindern oder erschweren.

§ 5 Bauvorbereitung und Baureinigung

Der Vermieter wird für alle erforderlichen Aus- und Einräumarbeiten in der Wohnung, dem Keller oder dem Speicherabteil des Mieters sowie das Abdecken, zum Beispiel durch Folien, geeignete Hilfskräfte und Material auf seine Kosten zur Verfügung stellen. Der Mieter wirkt im Rahmen seiner persönlichen Möglichkeiten an den Arbeiten mit. Beispielsweise wird der Mieter Wertgegenstände, zum Beispiel Schmuck oder Laptop etc., selbst sicher verwahren.
Sofern Gegenstände oder Haustiere des Mieters nicht sicher in dessen Wohnung untergebracht werden können, wird der Vermieter in Absprache mit dem Mieter auf seine Kosten für eine geeignete Unterbringung und den Transport sorgen.
Der Vermieter stellt jeweils nach Durchführung der einzelnen Maßnahmen in der Wohnung in Absprache mit dem Mieter Reinigungskräfte auf seine Kosten zur Verfügung.
Sofern der Mieter dies wünscht, kann er die vorgenannten Arbeiten auch selbst ausführen. In diesem Fall gilt § 8.

§ 6 Mietminderung

Wird der Mieter durch die baulichen Maßnahmen des Vermieters in seinem vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt, ist er zur Mietminderung berechtigt. In Anbetracht der Baubeschreibung und des Bauzeitenplans gehen die Vertragsparteien davon aus, dass eine Mietminderung von ____ Prozent der jeweiligen Gesamtmiete angemessen ist.

§ 7 Mieterinvestitionen

Der Mieter hat in der Vergangenheit bauliche Maßnahmen vorgenommen (_____), die durch die geplanten Baumaßnahmen wertlos werden oder beseitigt werden müssen. Der Vermieter erklärt sich bereit, für die insoweit nutzlosen Investitionen des Mieters einen Erstattungsbetrag in Höhe von _____ Euro zu zahlen, der den Zeitwert angemessen berücksichtigt. Der Betrag wird mit Beginn der baulichen Maßnahmen gemäß § 3 des Vertrags fällig.

§ 8 Aufwendungen

Der Vermieter verpflichtet sich, Aufwendungen des Mieters, die infolge der Modernisierungsarbeiten entstehen, in angemessenem Umfang zu ersetzen. Dazu können beispielsweise ge-

hören: Materialien, neu anzuschaffende Einrichtungsgegenstände, Räumungs- und Reinigungsarbeiten sowie durch die Maßnahmen veranlasste Schönheitsreparaturen (Malerarbeiten). Hierfür wird dem Mieter mit Beginn der Arbeiten gemäß § 3 des Vertrags ein Vorschuss in Höhe von _____ Euro gewährt. Über den geleisteten Vorschuss muss nach Abschluss der baulichen Arbeiten abgerechnet werden. Soweit der Mieter oder Familienangehörige erforderliche Arbeiten ausführen, sind diese mit 20 Euro brutto pro Stunde zu vergüten. In Fällen notwendiger Ersatzbeschaffungen ist ein Abzug „neu für alt“ vorzunehmen.

§ 9 Mietersprechstunde

Der Vermieter stellt sicher, dass er selbst oder ein von ihm bestimmter Vertreter (zum Beispiel Bauleiter, Hausmeister) dem Mieter während der Bauzeit einmal wöchentlich in der Zeit von 17.00 bis 19.00 Uhr für Fragen, Wünsche und Anregungen auf der Baustelle zur Verfügung steht. Den Wochentag wird der Vermieter durch Aushang bekannt machen. Für dringende Absprachen außerhalb dieser Zeiten stellt der Vermieter eine telefonische Erreichbarkeit zum Beispiel des Bauleiters während der Arbeitszeiten zur Verfügung (zum Beispiel Handynummer).

§ 10 Vorübergehender Auszug

Ist aufgrund der beschriebenen Arbeiten ein vorübergehender Auszug des Mieters erforderlich, sind die Parteien verpflichtet, eine Sondervereinbarung über diesen Umstand zu treffen. In dieser Vereinbarung sind unter anderem die für die Zeit der Umbaumaßnahmen zu zahlende Miete, die Erstattung notwendiger Umzugskosten und erforderlicher Aufwendungen sowie die Kosten der Ersatzunterkunft festzuhalten.

Der Mieter hat in jedem Fall das Recht, nach Abschluss der Arbeiten in seine Wohnung zurückzukehren.

Entschließt der Mieter sich, nicht mehr in seine alte Wohnung zurückzuziehen, so erklärt der Vermieter sich bereit, einen Mietaufhebungsvertrag zu schließen und eine angemessene finanzielle Abgeltung der Nachteile des Wohnungswechsels zu vereinbaren. Das Kündigungsrecht des Mieters nach § 13 bleibt davon unberührt erhalten.

§ 11 Mieterhöhung

Der Vermieter versichert, dass die baulichen Maßnahmen im Sinn des § 1 eine nachhaltige und spürbare Einsparung von Endenergie bewirken, in einer Größenordnung von voraussichtlich _____. Aufgrund dieses Umstands vereinbaren die Parteien eine Mieterhöhung in Höhe von monatlich _____ Euro/m². Die neue Grundmiete beträgt somit _____ Euro/mtl. Die Parteien vereinbaren die neue Miete mit dem Vorbehalt, dass die zuständige Behörde keine Bedenken erhebt.

Um die Einhaltung der Wirtschaftlichkeit zugunsten des Mieters zu belegen, erstellt der Vermieter eine übersichtliche und nachvollziehbare Kostenaufstellung, aus der sich für den Mieter ergibt, dass die Jahresmieterhöhung nicht 4 Prozent der für die Mieterwohnung aufgewendeten Modernisierungskosten bzw. 1 Euro pro Quadratmeter übersteigt.

Fallen die geplanten energetischen Modernisierungsarbeiten mit Instandsetzungs- beziehungsweise Instandhaltungsmaßnahmen zusammen, ist ein entsprechender Abzug von den Gesamtkosten der Baumaßnahme vorzunehmen, um die eigentlichen Modernisierungskosten zur Berechnung der Mieterhöhung zu ermitteln. Das gilt entsprechend für die Ermittlung fiktiver Er-

haltungskosten. Der Anteil der Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten wird pauschal mit 50 Prozent der Gesamtkosten angesetzt. Eines Nachweises bedarf es nicht. Will der Vermieter einen niedrigeren Instandsetzungs- und Instandhaltungsanteil ansetzen, muss er den Umfang dieses Anteils konkret nachweisen. Der Vermieter muss die Inanspruchnahme von Fördermitteln nicht belegen.

Der Mieter erklärt sich bereit, die infolge der Maßnahmen neu entstehenden Betriebskosten zu tragen. Das sind die Kosten für:

Die Vertragsparteien treffen darüber hinaus folgende Absprache:

§ 12 Zahlungsbeginn

Die vereinbarte Mieterhöhung ist erstmalig zu zahlen mit Beginn des auf den Abschluss der Energieeinsparmaßnahmen folgenden übernächsten Monats. Weitere Mieterhöhungen werden für die nächsten _____ Jahre ausgeschlossen. Hiervon sind Betriebskostenerhöhungen ausgenommen.

§ 13 Kündigung

Der Mieter ist berechtigt, bis zum Zeitpunkt der Modernisierungsmieterhöhung das Mietverhältnis monatlich außerordentlich zum Ablauf des jeweils folgenden Monats zu kündigen.

§ 14 Bestandteil des Mietvertrags

Die Vereinbarung ist Bestandteil des Mietvertrags vom _____

Ort

Datum

Vermieter

Mieter

Mietaufhebungsvertrag

Die unterzeichnenden Parteien erklären, dass das Mietverhältnis zwischen

_____ als Vermieter

und

_____ als Mieter

über die Wohnung



_____ in

_____ einvernehmlich zu _____ beendet wird.

Die Parteien sind sich einig, dass keine gegenseitigen Ansprüche mehr aus dem Mietverhältnis bestehen, mit Ausnahme des Mieteranspruchs auf Rückzahlung der Mietkaution.



_____ Ort

_____ Datum

_____ Vermieter

_____ Mieter