

(Die Pfeile ► am Rande weisen darauf hin, daß in dieser Zeile Eintragungen oder Streichungen vorzunehmen sind)

# Mietvertrag für Geschäftsräume

Fassung II-AGB/2.2010

<b>25 / 507 / 60691</b>
USt-Nummer des Vermieters
Rg.-Nr.
Mieternummer:

- Zwischen
  - **Hausverwaltung Schaller**
  - in **Hohenzollerndamm 55, 14199 Berlin**  
(Ort, Straße)
  - vertreten durch ..... als Vermieter  
(Ort, Straße)
  - und .....  
(Vor- und Zuname, Firma, Rechtsform und Vertretungsverhältnis sowie Sitz der Firma)
  - ..... als Mieter \*)
- wird vorbehaltlich einer eventuell erforderlichen behördlichen Genehmigung folgender Mietvertrag geschlossen<sup>1)</sup>:

## § 1 Mieträume

- 1. Vermietet werden in dem Gebäude ..... folgende Räume:
- a) Die **Geschäftsräume** im ..... – ..... Geschloß –, und zwar ..... Laden,  
 ► ..... **Büroraum** ..... **Lagerraum** ..e., ..... **Praxisraum** ..e., ..... **Werkstattraum** ..e.,  
 ► ..... **Fabrikraum** ..e., ..... zur Nutzung als .....  
 (Art des Geschäfts oder des Gewerbes)
- Die zulässige Belastung der Geschoßdecken beträgt ..... kg/m²; die vermietete Fläche beträgt ca. .... m². Diese Angabe dient wegen möglicher Meßfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume.

Der Vermieter haftet nicht dafür, daß die für den Gewerbebetrieb des Mieters erforderlichen behördlichen Genehmigungen wegen ..... der Person des Mieters liegenden Gründen nicht erteilt werden können. Der Mieter hat behördliche Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen.

- b) Ferner werden vermietet ..... Garage ..... Fahrzeugeinstellplätze, ca. .... m² Hof-/Grundstücksfläche  
 ► und ..... (genaue Beschreibung der Mietsache)  
 zur Alleinbenutzung.

- c) **Mitvermietete Gegenstände:**
  - 
  -
- (z. B. Aufzüge, Klimaanlage, Kühlanlagen, Hebebühnen, Kompressoranlagen u. ä.)

- 2. Dem Mieter werden für die Mietzeit ..... ausgehändigt: ..... Haus-, ..... Korridor-, ..... Zimmer-,  
 ► ..... Boden-, ..... Keller-, ..... Fahrstuhl-, ..... Garagen-, ..... Hausbriefkastenschlüssel, ..... Schlüssel

## § 2 Mietzeit

- 1. Das Mietverhältnis beginnt am ..... Der Vermieter haftet nicht für die rechtzeitige Bereitstellung der Räume zum vertraglichen Gebrauch, soweit den Vermieter hieran kein Verschulden trifft.

- a) **Verträge auf unbestimmte Dauer**  
 Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres gekündigt werden, jedoch erstmals zum .....

- b) **Verträge von bestimmter Dauer<sup>1)</sup>**  
 ► Der Mietvertrag endet am .....
- Er verlängert sich jeweils um ..... Jahr ..e., falls er nicht ..... Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses gekündigt wird.
- ~~Er verlängert sich auf unbestimmte Zeit mit der Maßgabe der Kündigungsfrist nach § 2, 1 a.~~

2. Die Kündigung muß schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

3. Die Anwendung des § 545 BGB (stillschweigende Verlängerung der Mietzeit durch Fortsetzung des Gebrauchs) wird ausgeschlossen.

## § 3 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters

Der Vermieter kann aus den gesetzlichen Gründen das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen.

\*) Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens des Mieters, treten sonstige Änderungen im Handelsregister, bei der Gewerbeerlaubnis oder in einem anderen, für das Mietverhältnis wichtigen Zusammenhang ein, hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Bei der Veräußerung des gesamten Betriebes oder eines Teilbetriebes des Mieters bedarf es wegen des Übergangs dieses Mietvertrages auf den Rechtsnachfolger des Mieters einer vorherigen, schriftlichen Vereinbarung.

1) In den nachfolgenden Bestimmungen ist Nichtzutreffendes zu streichen.

Probendruck - Probendruck

**§ 4 Miete, Nebenkosten, Schönheitsreparaturen**

1. Die Miete ohne die kalten Betriebskosten und ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser beträgt monatlich

▶ ..... Euro, in Worten: .....

▶ ..... Euro, zzgl. Mehrwertsteuer in jeweils gesetzlicher Höhe<sup>2)</sup>.

~~2. Die monatliche Miete erhöht sich, wenn folgende Umstände eintreten (z. B. Spannungs- oder Wertsicherungsklausel oder fester Termin, Staffelmietvereinbarung):~~ .....

▶ .....

▶ .....

▶ .....

▶ .....

**3. Schönheitsreparaturen trägt der Mieter (vergleiche § 13).**

4. Der Mieter trägt sämtliche Betriebskosten gem. § 19 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz und der Betriebskostenverordnung sowie weitere Nebenkosten. Nachstehende Betriebs- und Nebenkosten, die nicht in der Miete enthalten sind, hat der Mieter anteilig als Vorauszahlungen zu entrichten. Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet.

Vorauszahlungen für Betriebs- und Nebenkosten für	zur Zeit	Euro
▶ die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks .....	.....	.....
▶ die Kosten der Wasserversorgung .....	.....	.....
▶ die Kosten der Entwässerung (einschl. Niederschlagswasserentgelt) .....	.....	.....
▶ die Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Einzelfeuerstätten .....	.....	.....
▶ die Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten .....	.....	.....
▶ die Kosten der Reinigung und Wartung bei verbundenen Etagenheizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen .....	.....	.....
▶ die Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzuges .....	.....	.....
▶ die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung .....	.....	.....
▶ die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung .....	.....	.....
▶ die Kosten der Gartenpflege .....	.....	.....
▶ die Kosten der Beleuchtung .....	.....	.....
▶ die Kosten der Schornsteinreinigung .....	.....	.....
▶ die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen .....	.....	.....
▶ die Kosten für den Hauswart .....	.....	.....
▶ die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage, des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage .....	.....	.....
▶ die Kosten des Betriebs der Einrichtungen der Wäschepflege .....	.....	.....
▶ die Kosten der Schneeabfuhr .....	.....	.....
▶ sonstige Betriebskosten, insbesondere folgende .....	.....	.....
▶ .....	.....	.....
▶ .....	.....	.....
Entstehen nach Vertragsschluß neue Betriebskosten, so ist der Vermieter berechtigt, diese Kosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen.		
▶ sonstige Nebenkosten .....	.....	.....
		<u>0,00</u>
<del>▶ Heizungskosten (§ 7)</del> .....		.....
<del>▶ Warmwasserkosten (§ 7)</del> .....		.....
		<u>0,00</u>
<b>Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen zur Zeit</b>		<u>0,00</u>
		<u>0,00</u>
<b>Miete</b>		<u>0,00</u>
Zwischensumme		<u>0,00</u>
zzgl. <u>0,00</u> % MwSt.		<u>0,00</u>
<b>Insgesamt</b>		<u><b>0,00</b></u>

Der Vermieter ist berechtigt, die Vorauszahlungen nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform angemessen zu erhöhen.

**§ 5 Zahlung der Miete und der Nebenkosten; Mietkaution**

1. Die Miete ist monatlich im voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats porto- und spesenfrei an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen. Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, die Zahlstelle zu ändern.

Probedruck - Probedruck - Probedruck

2) Mehrwertsteuer streichen, wenn nicht vereinbart.  
 3) Nach § 288 Abs. 2 BGB gesetzlich 8 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz; nach § 288 Abs. 3 BGB können aus einem anderen Rechtsgrund höhere Zinsen vereinbart werden.

2. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft bzw. Gutschrift des Betrages an. Im Falle des Verzuges ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen sowie den Ersatz etwaigen weiteren Schadens zu verlangen. Die Höhe der Verzugs-

- ▶ zinsen wird mit ..... Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gem. § 247 BGB/mit ..... % vereinbart.<sup>3)</sup>
- ▶ Der Mieter hat für jede Mahnung wegen verspäteter Zahlung der Miete ..... Euro für pauschalierte Mahnkosten zu zahlen. Bei den Mahnkosten handelt es sich um einen pauschalierten Schadensersatzanspruch. Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, daß ein niedrigerer Schaden entstanden ist.

3. Befindet sich der Mieter mit Zahlungen im Rückstand, so sind Teilzahlungen zunächst auf den kündigungs begründenden Mietrückstand und danach auf die jeweils älteste Mietforderung zu verrechnen.

- ▶ 4. Die Mietzahlung ist zu leisten auf das Konto **720009413, Berliner Sparkasse, BLZ 100 500 00** .....
- ▶ ~~5. Einzugsermächtigung: Miete und Nebenkosten werden im Lastschrift Einzugverfahren von folgendem Konto abgebucht:~~

Der Mieter erteilt hiermit eine Einzugsermächtigung, die aus wichtigem Grund durch Erklärung in Textform gegenüber dem Vermieter widerrufen werden kann. Bei Kostenänderung verpflichtet sich der Mieter, jeweils eine neue Einzugsermächtigung zu erteilen.

- ▶ 6. Der Mieter zahlt sofort eine unverzinsliche Mietkaution in Höhe von .....**0,00** Euro, die erst nach ordnungsgemäßer Rückgabe der Mietsache, jedoch frühestens sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses, zur Rückzahlung fällig ist. Der Vermieter ist berechtigt, die Mietkaution in Höhe einer zu erwartenden Betriebskostennachforderung einzubehalten. Die Mietkaution erhöht sich jeweils alle drei Jahre ab Mietbeginn im selben Verhältnis wie die Miete einschließlich Betriebs- und sonstige Nebenkosten. Die Erhöhung ist vom Vermieter in Textform geltend zu machen.

### § 6 Aufrechnung, Zurückbehaltung

Die Aufrechnung oder die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts ist ausgeschlossen, sofern die Forderung nicht unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif ist. Außerdem hat der Mieter seine entsprechende Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform anzuzeigen. Das Aufrechnungsverbot gilt nicht mehr, wenn das Vertragsverhältnis beendet ist, der Mieter das Mietobjekt geräumt und herausgegeben hat und nur noch wechselseitige Ansprüche abzurechnen sind.

### § 7 Sammelheizung, Warmwasserversorgung, Aufzug (s. a. § 4 und Gemeinschaftsordnung)

1. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizungsanlage vom 1. Oktober bis 30. April (Heizperiode) während der üblichen Geschäftszeiten in Betrieb zu halten. Zur Beheizung außerhalb dieses Zeitraums vgl. Ziff. 4.
2. Der Vermieter ist verpflichtet, die Warmwasserversorgungsanlage
  - ▶ a) ständig<sup>4)</sup>
  - ▶ ~~b) während der Heizperiode<sup>4)</sup>~~
  - ▶ ~~c) an folgenden Tagen .....~~
  - ▶ ~~von ..... bis .....<sup>4)</sup> Uhr in Betrieb zu halten.~~
3. Der Vermieter ist verpflichtet, den Aufzug
  - ▶ a) ständig<sup>4)</sup>
  - ▶ ~~b) an folgenden Tagen .....~~
  - ▶ ~~von ..... bis .....<sup>4)</sup>~~
  - ▶ ~~c) von ..... bis .....<sup>4)</sup> Uhr in Betrieb zu halten. Mitvermietete Personen- oder Lastenaufzüge werden sachgemäß in Betrieb gehalten, doch hat der Mieter keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung.~~
4. Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten der zentralen Heizungsanlage sowie der Warmwasserversorgungsanlage zu bezahlen. Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung (Löhne einschließlich Sozialabgaben), Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, Schornsteinfegerkosten für die Zentralheizung, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Kosten der Verwendung einer meßtechnischen Ausstattung zur Verbrauchserfassung (dazu gehören sämtliche Kosten der Verbrauchserfassung, der Wartung einschließlich der kaufmännischen Abrechnung sowie die ggf. entstehenden Sonderkosten beim Auszug des Mieters - Mietwechselgebühr -), Prüfungsgebühren aller Art (etwa für TÜV), Kosten der Wasserauffüllung und Schlackenabfuhr. Zu den Kosten des Betriebs der Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht bereits in § 4 Abs. 3 enthalten sind, sowie die Kosten der Wassererwärmung entsprechend den für die zentrale Heizungsanlage aufgeführten Kosten. Die durch eine allgemeine Brennstoffknappheit bedingte teilweise oder völlige Stilllegung der Anlagen berechtigt den Mieter nicht zur Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen. Bei überhöhten Temperaturen hat der Mieter kein Recht, die Heizkostenumlage zu mindern. Die Heizperiode läuft vom 1. Oktober bis 30. April. Außerhalb der Heizperiode besteht kein Anspruch auf Beheizung, es sei denn, daß an drei aufeinander folgenden Tagen die Außentemperatur um 21.00 Uhr weniger als 12 °C beträgt.
5. Sind Herde und Öfen vorhanden, so hat der Mieter für die regelmäßige übliche Reinigung der Öfen und Herde bis zur Schornsteinführung Sorge zu tragen und, soweit notwendig, für die Durchführung dieser Arbeiten Handwerker auf seine Kosten hinzuzuziehen. Verzögert der Mieter die Arbeiten, kann der Vermieter sie auf Kosten des Mieters nach einer Mahnung ausführen lassen.
6. Der Vermieter ist berechtigt, aus wichtigem Grund die Wärme- und Warmwasserversorgung von der eigenen Zentralheizungsanlage durch gewerbliche Wärme- oder Warmwasserlieferung zu ersetzen. Werden die Mieträume durch gewerbliche Wärmelieferung versorgt, so ist der Mieter verpflichtet, sämtliche dem Vermieter entstehenden Kosten anteilig zu tragen. Hierzu gehören die Kosten der Wärmelieferung von einer nicht zur Wirtschaftseinheit gehörenden Anlage (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis) und die Kosten des Betriebs der dazugehörigen Hausanlagen, namentlich des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums sowie die Kosten der Verwendung einer meßtechnischen Ausstattung zur Verbrauchserfassung.
7. Werden die Mieträume durch gewerbliche Warmwasserlieferung versorgt, so ist der Mieter verpflichtet, sämtliche dem Vermieter entstehenden Kosten anteilig zu tragen. Hierzu gehören insbesondere die Kosten für die Lieferung des Warmwassers von einer nicht zur Wirtschaftseinheit gehörenden Anlage (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis) und die Kosten des Betriebs der dazugehörigen Hausanlagen gem. § 7 Ziffer 4, 6.
8. Sind die Mieträume mit Einzelheizung und/oder einer Einzelwarmwasserversorgungsanlage ausgestattet, so trägt der Mieter sämtliche Betriebs- und Wartungskosten unmittelbar. § 7 Ziffer 4 gilt entsprechend.

4) Unzutreffendes streichen bzw. bei den Möglichkeiten § 7 Ziff. 2 c und 3 b, c ausfüllen.

9. Ist ein Aufzug vorhanden, verpflichtet sich der Mieter, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen. Für Schadensersatzansprüche des Mieters wegen Unfällen irgendwelcher Art aufgrund von anfänglichen Mängeln haftet der Vermieter nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Soweit dem Vermieter Ansprüche gegen Dritte zustehen, tritt er diese Ansprüche an den Mieter ab.

Bei Störungen im Aufzugsbetrieb hat der Mieter keinen Anspruch auf Entschädigung, es sei denn, die Störungen sind auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln des Vermieters zurückzuführen.

10. Bei Störungen in der Warmwasserversorgung und der Heizung hat der Mieter keinen Anspruch auf Entschädigung, es sei denn, die Störungen sind auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln des Vermieters zurückzuführen.

11. Vorauszahlung und Abrechnung

Der Mieter hat mit der jeweils fälligen Miete eine angemessene Betriebskostenvorauszahlung zu leisten, und zwar grundsätzlich in Höhe von 1/12 des voraussichtlichen Jahresbedarfs. Über die geleisteten Vorauszahlungen ist spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraums abzurechnen.

a) Abrechnungszeitraum ist der Zeitraum vom 1. Mai bis 30. April<sup>5)</sup>

b) Abrechnungszeitraum ist der Zeitraum vom ..... bis .....<sup>5)</sup>

Der Vermieter ist bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses nicht zu einer Zwischenabrechnung verpflichtet.

Im Falle einer Erhöhung oder Senkung der Brennstoffpreise kann der Vermieter die Vorauszahlungen entsprechend neu festsetzen.

A. Fester Umlegungsmaßstab

Die Kosten für die Sammelheizung und Warmwasserversorgung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen nach der m<sup>2</sup> Größe der Mieträume von ..... m<sup>2</sup> / nach der beheizten Fläche von ..... m<sup>2</sup> / nach dem umbauten Raum von ..... m<sup>3</sup> / nach dem beheizten umbauten Raum von ..... m<sup>3</sup> umgelegt.

B/I Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme nach Verbrauch

~~Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage werden ..... vom Hundert nach dem erfaßten Wärmeverbrauch vorweg. Die übrigen Kosten werden nach der Mietfläche von ..... m<sup>2</sup> / nach dem umbauten Raum von ..... m<sup>3</sup> / nach der beheizten Fläche von ..... m<sup>2</sup> / nach dem umbauten Raum der beheizten Räume von ..... m<sup>3</sup> verteilt.~~

B/II Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach Verbrauch

~~Von den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage werden ..... vom Hundert der Kosten der Wasservermahlung nach dem erfaßten Warmwasserverbrauch, die übrigen Kosten nach der Mietfläche von ..... m<sup>2</sup> verteilt. Bei Heizungsanlagen, die mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden sind, erfolgt die Aufteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser entsprechend den gesetzlichen Vorschriften.~~

C. Kostentrennung bei verbundenen Anlagen

Läßt sich der Verbrauch an Heizstoffen für Sammelheizung und Warmwasserversorgung nicht getrennt feststellen, so entfallen von den Kosten für die Sammelheizung 2/3 und für die Warmwasserversorgung 1/3. Solange gesetzliche Vorschriften eine andere Aufteilung vorsehen, gilt diese.

§ 8 Benutzung der Mieträume, Untervermietung

- 1. Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters benutzen.
2. Der Mieter ist ohne ausdrückliche schriftliche Erlaubnis des Vermieters weder zu einer Untervermietung oder Unterverpachtung der Mieträume noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt.
3. Der Mieter tritt dem Vermieter schon jetzt für den Fall der Gebrauchsüberlassung die ihm gegen den Dritten zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht in Höhe der Mietforderungen des Vermieters zur Sicherheit ab.
4. Der Vermieter ist zur Erhebung eines angemessenen Untermietzuschlages berechtigt, der etwaigen Mehraufwand ausgleichen soll.
5. Bei der Veräußerung des gesamten Betriebes oder eines Teilbetriebes des Mieters bedarf es wegen des Übergangs dieses Mietvertrages auf den Rechtsnachfolger des Mieters einer vorherigen schriftlichen Vereinbarung.

§ 9 Anbringung von Schildern usw.

- 1. Zur Anbringung von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen zu Reklamezwecken, Rolläden, Blumenkästen sowie zur Aufstellung von Schaukästen und Warenautomaten ist die schriftliche Erlaubnis des Vermieters erforderlich.
2. Die Erlaubnis kann von dem Vermieter jederzeit widerrufen werden, wenn sich für das Gebäude, die Mitbewohner oder die Anlieger Unzuträglichkeiten ergeben, vor allem die Anlagen vernachlässigt werden.
3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Anlagen dieser Art entstehen.
4. Bei Einrichtung von Sammelschildanlagen ist der Mieter verpflichtet, diese zu benutzen und die anteiligen Kosten zu tragen sowie etwaige alte Schilder zu entfernen.
5. Der Mieter ist berechtigt, Firmen- und Reklameschilder ..... anzubringen und gegebenenfalls zu wechseln.

5) Unzutreffendes streichen bzw. Ziff. 11 b ausfüllen.

**§ 10 Anlage von Außenantennen**

1. Ist eine Gemeinschaftsantenne (auch Parabolantenne) oder Kabelfernsehen (Breitbandnetz) vorhanden oder wird eine derartige Einrichtung vom Vermieter geschaffen, verpflichtet sich der Mieter, zum Betrieb von Rundfunk- oder Fernsehgeräten die Gemeinschaftsantenne bzw. den Kabelfernsehanschluss (Breitbandnetz) zu benutzen und ausschließlich Anschlusskabel der Hersteller der Antennenanlage zu verwenden. Bei der Errichtung einer Gemeinschaftsantenne kann der Vermieter vom Mieter verlangen, dass dieser eine vorhandene Einzelantenne auf eigene Kosten entfernt. Bei einer Einführung von Kabelfernsehen (Breitbandkabelnetz) duldet der Mieter, dass der Anschluss der Räume an eine bisher zur Verfügung gestellte Gemeinschaftsantenne (Hochantenne) beseitigt wird.

2. Ist eine Antenneneinrichtung nicht vorhanden und stimmt der Vermieter der Errichtung einer Anlage durch den Mieter zu oder ist er zur Zustimmung rechtlich verpflichtet, gilt Folgendes als vereinbart:

a) Außenantenne (auch Parabolantenne)

Der Mieter hat dem Vermieter den Plan zur Anlage zwecks Einwilligung vorzulegen. Die Anlage hat den Vorschriften des Baurechts und des Denkmalschutzes, technisch den VDE-Bestimmungen und betriebsmäßig den Bestimmungen der jeweils zuständigen Betreibergesellschaft (z. B. Deutsche Telekom) zu entsprechen. Rechte Dritter sind zu wahren. Der Mieter hat bei der Wahl des Aufstellungsortes der Bestimmung des Vermieters zu folgen, der diese unter Beachtung der empfangstechnischen Eignung danach trifft, wo ihm die Anlage am wenigsten störend erscheint. Eine auch nach allgemeiner Verkehrsanschauung erhebliche Verunzierung durch die Antennenanlage darf nicht eintreten.

Die Antenne wird zur weitgehenden Sicherung vor denkbaren Schäden von einem Fachmann angebracht; dabei dürfen keine erheblichen nachteiligen Eingriffe in die Bausubstanz vorgenommen werden.

Der Mieter stellt den Vermieter von allen im Zusammenhang mit der Installation entstehenden Kosten und Gebühren frei. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit der Anbringung und Unterhaltung der Anlage entstehen. Er weist dem Vermieter vor der Errichtung der Anlage eine ausreichende Schadensversicherung für die Anlage nach und wiederholt dies auf Verlangen des Vermieters im jährlichen Turnus.

Der Mieter ist verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters die Anlage auf seine Kosten zu entfernen oder zu ändern, wenn sich aus ihrer Unterhaltung Unzuträglichkeiten für die Mitbewohner ergeben oder wegen technischer Neuerungen die Antenne nicht mehr notwendig ist oder das Mietverhältnis endet. Der Mieter ist ferner verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters die Anlage auf seine Kosten zu entfernen, wenn eine Gemeinschaftsantenne angelegt wird. Für die Beseitigungskosten hinterlegt der Mieter auf Verlangen des Vermieters eine angemessene Kautions.

b) Breitbandkabelanschluss

Darf der Mieter sich an das Kabelfernsehen (Breitbandnetz) anschließen, gilt zusätzlich zu oder abweichend von den Regelungen unter a), dass er bei der Einrichtung eines entsprechenden Netzes für das ganze Haus durch den Vermieter mit dem Anschluss seiner Leitung an das Gesamtnetz einverstanden ist. Die dafür entstehenden Anschlusskosten trägt er im Rahmen einer gesetzlich zugelassenen Mieterhöhung. Im Falle der Errichtung eines Gemeinschaftsanschlusses oder bei Auszug des Mieters entfällt eine Entfernung von eingefügten (z. B. unter Putz gelegten) Leitungen.

c) Der Mieter ist nicht befugt, eine Funkantenne zu errichten.

**§ 11 Tierhaltung**

Tiere dürfen nicht gehalten werden. Eine etwaige Erlaubnis kann jederzeit unter Angabe von Gründen widerrufen werden. Satz 1 gilt nicht für solche Tiere, deren Vorhandensein von Natur aus keinen Einfluss auf das Mietverhältnis haben kann oder für deren Haltung ein wichtiger Grund vorliegt (z. B. Blindenhund).

**§ 12 Zustand der Mieträume und Haftungsausschluss**

1. Der Vermieter — Mieter — verpflichtet sich, vor dem Einzug des Mieters oder, wenn dies nicht möglich ist, bis spätestens zum ..... folgende Arbeiten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:

2. Der Mieter erkennt im Übrigen an, dass ihm der Zustand der Räume bekannt ist, billigt ihn und verzichtet auf etwaige Einwendungen und Ansprüche.

3. Ein Schadensersatzanspruch für anfängliche Mängel (§ 536 a BGB) besteht nur, wenn der Vermieter deren Vorhandensein oder Nichtbeseitigung zu vertreten hat.

**§ 13 Gebrauch und Pflege der Mieträume, Schönheitsreparaturen**

1. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Darunter fallen (soweit vorhanden): Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Reinigen von Parkett, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Wasserrohre sowie der Türen und Fenster von innen. Der Mieter hat spätestens bei Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigungen erforderlichen Arbeiten auszuführen. Werden Schönheitsreparaturen wegen des Zustandes der Räume bereits während der Mietdauer notwendig, so sind die erforderlichen Arbeiten jeweils unverzüglich auszuführen.

2. Wird Teppichboden mitvermietet, hat der Mieter neben der Ausführung der Schönheitsreparaturen auch die Teppichböden zu reinigen. Bei zum Zeitpunkt der Vermietung neu verlegtem Teppichboden ist dieser bei Beendigung des Mietverhältnisses mit gleicher Farbe und Qualität vom Mieter zu erneuern, sofern er nicht durch fachgerechte Reinigung in einen neuwertigen Zustand versetzt werden kann. Bei Vermietung eines Parkettfußbodens in neuversiegeltem Zustand ist dieser bei Beendigung des Mietverhältnisses abzuschleifen und zu versiegeln. Ist eine entsprechende Bearbeitung des Parkettfußbodens nicht mehr möglich, ist er zu erneuern.

3. Der Mieter hat in den Mieträumen für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln und frostfrei zu halten.

4. Der Mieter hat die Mieträume von Ungeziefer frei zu halten. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so kann der Vermieter die zur Vertilgung des Ungeziefers notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Für Schäden, die im Zusammenhang damit entstehen, haftet der Mieter. Der Mieter kann sich darauf, dass die Mieträume im Zeitpunkt der Übergabe nicht ungezieferfrei waren, nur berufen, wenn er dem Vermieter bei Übernahme der Mieträume eine entsprechende Bescheinigung eines Sachverständigen vorgelegt hat.

5. Für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder dem Gebäude gehörigen Anlagen ist der Mieter auch ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörigen Personen, Untermietern, Besuchern, Lieferanten, Handwerkern usw. verursacht worden sind. Leistet der Mieter Schadensersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten.

6. Der Mieter trägt die Kosten für kleine Instandhaltungen, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur 20 % der jeweiligen monatlichen Nettokaltmiete nicht übersteigen und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand eine monatliche Nettokaltmiete nicht übersteigt. Der Mieter hat die Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, die Heiz- und Kocheinrichtungen, die Fenster- und Türverschlüsse sowie die Verschlusseinrichtung von Fensterläden in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten. Zerbrochene Glasscheiben sind unabhängig von der Ursache vom Mieter zu ersetzen. Etwaige Ansprüche gegen den Verursacher tritt der Vermieter an den Mieter ab.

7. Verstopfungen an Entwässerungsleitungen bis zum Hauptrohr hat der Mieter auf seine Kosten zu beseitigen, dies gilt nicht, wenn die Verstopfungen lediglich durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind.

8. Ist der Mieter mit seinen Leistungspflichten in Verzug, so hat der Vermieter dem Mieter eine angemessene Frist zur Leistung zu setzen, nach deren Ablauf er Schadensersatz statt der Leistung verlangen kann. Weitere gesetzliche Ansprüche bleiben unberührt.

9. Jeden in den Mieträumen entstehenden Mangel der Mietsache hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

10. Einrichtungen, die sich in den gemieteten Räumen befinden, die aber nicht vom Vermieter erstellt wurden, insbesondere von einem Vormieter zurückgelassen wurden, gelten als nicht mitvermietet. Insoweit ist der Vermieter zu einer Instandhaltung nicht verpflichtet.

11. Der Mieter verpflichtet sich, auf seine Kosten folgende Versicherungen abzuschließen: Einbruch-, Feuer-, Inventar-, Glasschaden — Öl-schaden — sonstige Versicherungen:

Der Mieter verpflichtet sich ferner, die durch seinen Gewerbebetrieb fällig werdende Prämienhöhung der allgemeinen Hausversicherungen infolge Risikoerhöhung zu tragen.

#### § 14 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter

1. Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen, dürfen nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Die Erlaubnis kann davon abhängig gemacht werden, daß der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet. Im Falle des Schadensersatzes bedarf es keiner Nachfristsetzung.

2. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mieträume versehen hat oder die ihm gehören, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung zu erstatten. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die Einrichtungen weg, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet.

3. Der Mieter darf nur insoweit Gas- und Elektrogeräte anschließen, als das vorhandene Leitungsnetz nicht überlastet wird und der Mieter bereit ist, die Kosten für eine entsprechende Änderung des Netzes zu tragen. Bei Veränderung der Stromspannung oder -art hat der Mieter gegen den Vermieter keine Kostenerstattungsansprüche wegen notwendiger Veränderungen von Elektrogeräten.

4. Zur Aufstellung und Inbetriebnahme von Feuerungsanlagen bedarf der Mieter der schriftlichen Einwilligung des Vermieters. Der Vermieter ist berechtigt, die Erteilung der Einwilligung von dem vorherigen Abschluß eines Vertrages über die Aufstellung, Einrichtung und den Betrieb solcher Anlagen abhängig zu machen. Der Mieter hat hierbei alle bauaufsichtlichen Auflagen zu beachten.

#### § 15 Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen, Modernisierungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zum Ausbau des Gebäudes oder der Mieträume oder zur Abwendung von Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden oder dem Vermieter zweckmäßig erscheinen, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung des Gebäudes und der Mieträume dienen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern; andernfalls hat er den dadurch entstehenden Schaden zu tragen. Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes hat der Mieter zu dulden, soweit ihm dies zugemutet werden kann.

2. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, die zur Zeit etwa vorhandenen Treppenläufer oder Jalousien bestehen zu lassen. Er ist berechtigt, bestehende Balkone zu beseitigen, und ist nicht verpflichtet, unbenutzbar werdende Balkone zu erneuern. Ferner ist er berechtigt, vorhandene Öfen und Herde durch solche anderer Systeme zu ersetzen und die bestehende Sammelheizung auf andere Heizstoffe umzustellen oder an die Fernheizung anzuschließen. Die Sammelwarmwasser-Versorgungsanlagen kann er durch Einzelanlagen in den Räumen ersetzen und auch die Einzelanlagen auf andere Betriebsstoffe umstellen.

3. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muß, kann er weder die Miete mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben noch Schadensersatz verlangen. Diese Rechte stehen ihm nur zu, wenn durch die Maßnahmen der Gebrauch der Mieträume unverhältnismäßig lange Zeit oder ganz überwiegend ausgeschlossen wird.

4. Der Mieter ist verpflichtet, die hierdurch entstehenden Zuschläge und Betriebskosten-Umlagen zu tragen, insbesondere verpflichtet sich der Mieter, für Modernisierungsmaßnahmen sowie energiesparende Maßnahmen eine Mieterhöhung von jährlich 11 Prozent der für die Mieträume aufgewendeten Kosten zu tragen.

#### § 16 Pfandrecht des Vermieters an eingebrachten Sachen

Der Mieter erklärt, daß die bei seinem Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet

► sind, mit Ausnahme folgender Gegenstände:

► keine

#### § 17 Hausreinigung

1. Der Mieter verpflichtet sich für den Fall, daß der Vermieter nicht in der Lage ist, einen Hauswart oder eine geeignete Reinigungskraft zu beschaffen, die nach unten führende Treppe und den Treppenpodest vor seinen Räumen zu reinigen. Mieter im Erdgeschoß sind zur Reinigung des Hausflures verpflichtet.

2. Soweit der Mieter die Schneebeseitigung übernommen hat, ist er verpflichtet, der zuständigen Behörde gegenüber die notwendige Verpflichtungserklärung abzugeben.

## § 18 Betreten der Mieträume

1. Dem Vermieter und seinen Beauftragten steht die Besichtigung der Mieträume von 9 bis 19 Uhr zur Prüfung ihres Zustandes frei. In Fällen dringender Gefahr ist ihnen das Betreten der Mieträume zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.
2. Der Mieter hat die Besichtigung der Mieträume im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses oder bei beabsichtigtem Verkauf des Grundstücks in der Zeit von 9 bis 19 Uhr zu gestatten.
3. Der Mieter muß dafür Sorge tragen, daß die Mieträume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können. Bei längerer Abwesenheit des Mieters hat er die Schlüssel an einer für den Vermieter schnell erreichbaren Stelle zu hinterlegen und dem Vermieter die Hinterlegungsstelle mitzuteilen.

## § 19 Gemeinschaftsordnung

1. Der Mieter unterwirft sich der nachstehenden Gemeinschaftsordnung, die Bestandteil des Vertrages ist.
2. Sofern der Vermieter zusätzliche Regelungen für die Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen, die Aufrechterhaltung von Ruhe und Ordnung im Haus usw. trifft, werden auch diese als Vertragsbestandteil anerkannt. Solche Regelungen sind dem Mieter in geeigneter Weise bekanntzugeben.

Der gedeihliche Aufenthalt im Gebäude setzt voraus, daß von allen Mietern untereinander und auf die öffentliche Ordnung und Sicherheit weitestgehende Rücksicht geübt und das den Mietern im Rahmen des Vertrages zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß behandelt wird.

### A. Die Rücksicht der Mieter aufeinander verpflichtet diese unter anderem zu folgendem:

Vermeidung störender, nicht nutzungsbedingter Geräusche z. B. durch Benutzung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Türzuschlagen und Treppenlaufen, durch Rundfunk- und Fernsehempfang mit belästigender Lautstärke und Ausdauer, vor allem in den Mittagsstunden und nach 22 Uhr. Unterlassung des Ausschüttelns und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppenfluren usw.

Beseitigung scharf- und übelriechender, leicht entzündbarer oder sonst irgendwie schädlicher Dinge.

Ordnungsmäßige Beseitigung von Abfällen und Unrat (Müll, Scherben, Küchenresten usw.) in (nicht neben) die aufgestellten Müllkästen, von sperrigen oder leicht brennbaren Stoffen durch Verbrennen oder Beförderung außerhalb des Grundstücks. Die Unterstellung von Benzinfahrzeugen im Gebäude ist unzulässig. Sperrige Abfälle wie Verpackungsmaterial, Kisten usw. sind zu zerkleinern.

Einholen der Genehmigung des Vermieters für etwaige Tierhaltung sowie für Verkehr, Aufstellen und Lagern in Gängen, auf Höfen usw., unter anderem für Krafträder, Mopeds und Wagen, wofür der Mieter außerdem zuvor um die behördliche Genehmigung nachsuchen muß.

Zum Schutze der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber Unbefugten ist das Gebäude im allgemeinen in der Zeit von 20 bis 7 Uhr verschlossen zu halten.

### B. Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet den Mieter, unter anderem folgendes zu beachten:

Das Einschlagen von Nägeln, Haken, Schrauben in sowie das Durchbohren von Holzverkleidungen, Türen und Fenstern und Außenwänden einschließlich der Fensterlaibungen ist nicht zulässig.

Blumenkästen dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters, die jederzeit widerrufen werden kann, angebracht werden.

Trockenhalten der Fußböden, insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen und -behältern, Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen Anlagen und sonstigen Hauseinrichtungen, von Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen. Die Verwendung von Leitungswasser zum Antrieb von Haushaltsmaschinen oder -geräten ist nicht gestattet.

### Der gewerbliche Wasserverbrauch (Be- und Entwässerung) geht zu Lasten des Mieters. Er muß auf seine Kosten die erforderlichen Wasserzähler anbringen und die damit verbundenen Leitungsverlegungen durchführen.

Alle wasserführenden Objekte, Geruchverschlüsse, Badeöfen, Heizkörper und deren Rohrleitungen innerhalb der Mieträume sind seitens des Mieters vor Frostschäden zu schützen. Störungen an solchen Einrichtungen sind dem Vermieter unverzüglich zu melden.

Ordnungsmäßiges Verschlossenhalten der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit.

Vermeiden der Vergeudung von Licht in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen sowie Vermeidung der Vergeudung von Wasser.

Ordnungsmäßige Behandlung der Fußböden (insbesondere Linoleum nicht ölen, sondern bohnen; gestrichene Fußböden nicht wachsen; Parkett nicht naß aufwischen; Steinholzfußboden nicht scharf abseifen; Kunststoffböden nach den hierfür geltenden Bestimmungen).

Die Befreiung der Balkone, Balkonentwässerung usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), das Reinigen von Kellerschächten und -fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Mieterkellers liegen, im gleichen Falle das ordnungsmäßige Lüften der Keller und Böden in dem Umfang, wie dies für den gesamten Hauskeller oder -boden erforderlich ist, ebenso das Fensterschließen bei Nacht, Kälte oder Nässe. Die genaue Beachtung der dem Vermieter abzufordernden Sondervorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Heizstromautomaten, Feuerungsstellen usw. Sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile. Das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume sowie das Zusperrern der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters.

Etwa vorhandene Sammelheizungsanlagen werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten; doch hat der Mieter keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung. Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkältung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf „kalt“ stehen. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, solange eine Beschränkung der Brennstoffversorgung besteht, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein oder in eigenen oder fremden Betrieben.

Etwa vorhandene Warmwasserversorgungsanlagen werden sachgemäß von 7 bis 22 Uhr in Betrieb gehalten, und zwar derart, daß die Temperatur an den Zapfstellen nicht unter 30 °C sinkt, jedoch im Durchschnitt 35 °C übersteigt. Eine Gewähr für ununterbrochene vereinbarungsgemäße Warmwasserlieferung übernimmt der Vermieter nicht. Im übrigen gilt der vorstehende Absatz sinngemäß. Zum Spülen von Wäsche darf Warmwasser nicht entnommen werden.

Bei Störungen im Aufzugsbetrieb, in der Warmwasserversorgung, Heizung und Treppenbeleuchtung hat der Mieter keinen Anspruch auf Entschädigung.

### C. Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit bestehen u. a. folgende Verpflichtungen:

Alle behördlichen Vorschriften (besonders die der Polizei und Ordnungsbehörden) sind vom Mieter auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.

Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.

Veränderungen an Feuerstätten nebst Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig; die Mieter haben aber für die regelmäßige übliche Reinigung der Öfen und Herde bis zur Schornsteineinführung Sorge zu tragen und, soweit notwendig, für die Durchführung dieser Arbeiten Handwerker auf ihre Kosten hinzuzuziehen. Verzögert der Mieter die Arbeiten, kann der Vermieter sie auf Kosten des Mieters ausführen lassen, ohne daß es einer Mahnung bedarf.

Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Strohsäcke, Lumpen, alte Kleider und Möbel sowie sonstiges Gerümpel, Kleintierstallung, Brennstoffe und größere Futtermittel in den Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein.

### D. Aus der Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung dem Vermieter entstehende Schäden hat der Mieter nach Durchführung des Verfahrens zu ersetzen. Der Mieter haftet dem Vermieter für jeden Schaden, der daraus entsteht, daß der Mieter die Meldepflicht verletzt.

§ 20 Beendigung des Mietverhältnisses

- 1. Bei seinem Auszug hat der Mieter die Mieträume in sauberem Zustand zurückzugeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen und reinigen sowie neue Schlösser anbringen lassen. Die Verpflichtung aus § 13 Nr. 1 und 2 des Mietvertrages ist davon unberührt.
2. Alle Schlüssel, auch vom Mieter selbst beschaffte, sind dem Vermieter zu übergeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.
3. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters (§ 3), so haftet der Mieter bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit für alle Mietausfälle, die durch das Leerstehen der Mieträume oder dadurch entstehen, daß im Falle der Neuvermietung nicht die bisherige Mieta erzielt werden kann. § 546 a BGB bleibt unberührt.

§ 21 Personenmehrheit als Mieter

- 1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem Mieter abgegeben wird. Willenserklärungen eines Mieters sind auch für die anderen Mieter verbindlich. Die Mieter bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig zur Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen, und zwar unter gegenseitiger Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Dies gilt nicht für die Kündigung durch einen Mieter oder das Angebot eines Mieters auf Abschluß eines Mietaufhebungsvertrages. Die gegenseitige Bevollmächtigung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.
3. Tatsachen, die für einen Mieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für oder gegen ihn einen Schadenersatz- oder sonstigen Anspruch begründen, haben für die anderen Mieter die gleiche Wirkung. Die Kündigung eines Mieters bewirkt auch gleichzeitig die Kündigung des Mietverhältnisses für die anderen Mieter.
4. Entsprechendes gilt für Ehegatten.
5. Im Falle des Ausscheidens des einen Mitmieters oder eines Ehegatten aus dem Mietverhältnis haftet der ausgeschiedene Mieter dem Vermieter als selbstschuldnerischer Bürge für alle Miet- und Schadenersatzverpflichtungen einschließlich der Kosten der Rechtsverfolgung gegen den verbleibenden Mieter oder Nutzer, es sei denn, daß zwischen dem Vermieter und dem ausscheidenden Mieter besondere Vereinbarungen schriftlich getroffen worden sind. Die Haftung des ausgeschiedenen Mitmieters besteht nicht mehr für Ansprüche, die fünf Jahre nach seinem Ausscheiden entstanden sind.

§ 22 Änderungen des Vertrages

Nebenabreden, Stundungen, Änderungen und Ergänzungen des Vertrages und anderes sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Die Beteiligten erklären, daß vor oder während des Abschlusses dieses Vertrages keine weiteren Vereinbarungen getroffen worden sind.

§ 23 Konkurrenzschutz

Konkurrenzschutz ist ausgeschlossen.

§ 24 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts

Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in zwölf Monaten nach Rückgabe der Mietsache. Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses.

§ 25 Sonstige Vereinbarungen

- 1. Gewerbliche Abfälle und Großverpackungen sowie sperriger Müll sind vom Mieter selbst zu beseitigen. Die Müllgefäße der Hausgemeinschaft dürfen hierfür nicht verwendet werden.
2. Folgende Einrichtungen und Gegenstände, die sich in den vermieteten Räumen befinden, hat der Mieter von einem Vormieter übernommen:

[Empty rectangular box for listing items taken over from a former tenant.]

Sie gelten als vom Mieter eingebracht und sind nicht mitvermietet. Der Vermieter ist insoweit nicht zur Instandhaltung und Instandsetzung verpflichtet. Auf Verlangen des Vermieters sind sie bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen und der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen.

- 3. Weitere Vereinbarungen, die nachstehend schriftlich aufzuführen sind (z. B. Vereinbarung über Konkurrenzausschluß, Wertsicherungs-/Spannungsklausel, Erlaubnis zur Untervermietung, Haustierhaltung, Anbringung von Außenreklame, Unterstellung von Fahrrädern, Motorrollern, Fahrrädern mit Hilfsmotor [Mopeds], Veränderungen in und an den Mieträumen, die Kosten des Strom- und Gasverbrauchs bei gemeinschaftlichem Zähler, Übernahme der Schneebeseitigung usw.)

[Empty rectangular box for additional agreements.]

....., den .....
(Ort, Straße)

als Vermieter:

als Mieter:

.....

Hinweis: Nach den umsatzsteuerrechtlichen Vorschriften gilt dieser Mietvertrag ggf. als Rechnung; er muß, ebenso wie sonstige Leistungsabrechnungen (z. B. Betriebskostenabrechnung) aus dem Mietverhältnis mindestens zwei Jahre nach Ende des Mietverhältnisses aufbewahrt werden.



Herausgeber: GRUNDEIGENTUM-VERLAG GmbH, Potsdamer Straße 143, 10783 Berlin
in Zusammenarbeit mit dem Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V., Potsdamer Straße 143, 10783 Berlin.
Das vorliegende Mietvertragsformular ist sorgfältig erarbeitet, kann allerdings nur einen Vorschlag für die Mietvertragsparteien darstellen, die gegenseitigen Rechte und Pflichten zu regeln. Es ist unbedingt erforderlich, daß die Mietvertragsparteien Klausel für Klausel sorgfältig daraufhin prüfen, daß ihr gegenseitiger Wille zum Ausdruck gebracht wird und das Formular durch Hinzufügen oder Streichen entsprechend geändert wird, wenn es erforderlich ist. In zweifelsfällen sollten sich die Mietvertragsparteien bei Abänderungen oder Zusätzen entsprechend beraten lassen.
Keine Haftung der Herausgeber und der Verreiber für Rechts- und Formirrtümer, für u. U. unwirksame Formulklauseln und Programmierfehler. Vertrieb dieser Formularversion durch PSC Ratiofill Formularmanager (www.ratiofill.de). Nachdruck und jegliche Art der Vervielfältigung - auch auszugsweise - einschließlich Einarbeitung und Verwendung in anderen Datenverarbeitungsprogrammen verboten. Ausdruck nur mit PSC Ratiofill Formularmanager gestattet. © der Programmierung bei PSC-Team Berlin Professional Solutions & Consulting GmbH, Auguste-Viktoria-Allee 2, 1343 Berlin.