

Wohnraummietvertrag

Zwischen **-eigentümer-**
vertreten durch
Eichmann Grundbesitzverwaltung GmbH, Philippstraße 9 in 14059 Berlin
Telefon: (030) 364 12 951, Fax: (030) 364 12 979
(Vermieter)

und **-frau/herrn/eheleute-name-, -straße-hausnr.-, -plz- Berlin**
geb. am -geburtsdatum-
(Mieter)

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

1. Auf dem Grundstück **-straße-, -plz- Berlin** werden zur Benutzung als Wohnung folgende Räume vermietet:
Lage: **-lage-, ETW Nr.**
Art der Räume: **-anzahl räume- Zimmer, Küche, Bad/WC, Balkon, Keller**
2. Die Wohnfläche beträgt ca. **-fläche- m².**
3. Die Räume werden renoviert übernommen.

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am **-datum-**.

Die Kündigung muß schriftlich bis zum 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Kündigungsschreibens an. Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist, die für beide Vertragsteile verbindlich ist, gekündigt werden, jedoch erstmals zum xxx . Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.

§ 3 Fristlose Kündigung

Das Recht zur Kündigung ohne Einhaltung einer Frist bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen bleibt unberührt. Die Kündigung muß schriftlich erfolgen.

§ 4 Miete, Betriebskosten

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Die Nettokaltmiete beträgt monatlich | EUR |
| zzgl. einer mtl. Vorauszahlung für die Betriebskosten von z. Zt. | EUR |
| zzgl. einer mtl. Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser von z. Zt. | <u>EUR</u> |
| Gesamtbetrag monatlich | <u>EUR</u> |

2. Für Art und Umfang der Betriebskosten ist die Anlage 3 zu § 27 Abs.1 II. Berechnungsverordnung maßgebend. Zu den Betriebskosten gehören die folgenden Kosten:

- Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (z.B. Grundsteuer)
- Wasserversorgung, Entwässerung
- Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung, Schornsteinreinigung, Hauswart, Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege
- Beleuchtung, Gemeinschaftsantenne, Sachpflicht- und Haftpflichtversicherung
- Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage
- Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage
- Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- und Lastenaufzuges
- Sonstige Betriebskosten (z. Bsp. Wartung der RWA-Anlage, Reinigung der Dachrinnen, Sperrmüllentsorgung etc.)

3. Der Vermieter rechnet die Betriebskosten einmal jährlich ab. Soweit zulässig, ist der Vermieter bei einer Erhöhung oder Neuentstehung von Betriebskosten berechtigt, die monatliche Vorauszahlung der Kostenentwicklung anzupassen und der Kosten für den Betrieb der Gemeinschaftsantennenanlage und der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage.

4. Der Mieter trägt von den Betriebskosten mit Ausnahme der Heiz- und Warmwasserkosten einen Anteil nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen des Hauses.

5. Die Heiz- und Warmwasserkosten werden durch Verbrauchsmessgeräte erfasst. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizungsanlage vom 01.10. bis 30.04. (Heizperiode) in Betrieb zu halten. 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 Grad Celsius beträgt.

6. Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage sowie der Warmwasserversorgungsanlage zu bezahlen. Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören:

- Kosten
- für verbrauchte Brennstoffe und ihre Lieferung,
 - des Betriebsstroms,
 - der Bedienung (Löhne einschließlich Sozialabgaben),
 - der Überwachung und Pflege der Anlage,
 - für die regelmäßige Prüfung der Anlage auf Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann,
 - für die Reinigung der Anlage und des Betriebsraums,
 - der Schornsteinfeger für die Zentralheizung,
 - für die Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz,
 - der Verwendung, der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer messtechnischen Ausstattung zur Verbrauchserfassung (dazu gehören sämtliche Kosten der Verbrauchserfassung, der Wartung einschließlich der Kosten für die Berechnung und Aufteilung sowie die gegebenenfalls entstehenden Sonderkosten beim Auszug des Mieters – Mietwechselgebühr -),
 - für Prüfungsgebühren aller Art (etwa für TÜV),
 - für die Wasserauffüllung und für die Schlackenabfuhr.

Zu den Kosten des Betriebs der Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht bereits in § 4 Ziffer 2 enthalten sind, sowie die Kosten der Warmwasserversorgung entsprechend den für die zentrale Heizungsanlage aufgeführten Kosten.

7. Die durch eine allgemeine Brennstoffknappheit bedingte teilweise oder völlige Stilllegung der Anlagen berechtigt den Mieter nicht zur Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen.

8. Sind Herde und Öfen vorhanden, so hat der Mieter die Kosten für die regelmäßige übliche Reinigung der Öfen und Herde bis zur Schornsteineinführung zu tragen.

9. Werden die Mieträume durch eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme (Fernwärme oder einer zentralen Heizungsanlage) versorgt, so ist der Mieter verpflichtet, sämtliche dem Vermieter entstehenden Kosten anteilig zu tragen. Hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebes der zugehörigen Hausanlagen. Die vorstehend in § 4 Ziffer 6 getroffenen Regelungen gelten entsprechend.
10. Werden die Mieträume durch eigenständige gewerbliche Lieferung von Warmwasser (Fernwarmwasser oder zentrale Warmwasserversorgung) versorgt, so ist der Mieter verpflichtet, sämtliche dem Vermieter entstehenden Kosten anteilig zu tragen. Hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebes der zugehörigen Hausanlagen. Die vorstehend in § 4 Ziffer 6 getroffenen Regelungen gelten entsprechend
11. Ist die Wohnung mit Etagenheizung und/oder Warmwassergeräten ausgestattet, so trägt der Mieter sämtliche Reinigungs- und Wartungskosten; hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.
12. Bei Störungen in der Warmwasserversorgung der Heizung hat der Mieter keinen Anspruch auf Entschädigung, es sei denn, die Störungen sind auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln des Vermieters zurückzuführen.
13. Der Mieter hat mit dem jeweils fälligen Mietzins einen Kostenvorschuss in Höhe von 1/12 des voraussichtlichen Jahresbedarfs zu leisten; dieser wird vom Vermieter festgesetzt. Über die geleisteten Vorschüsse ist spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraums abzurechnen, es sei denn, der Vermieter hat die Geltendmachung erst nach Ablauf der Jahresfrist nicht zu vertreten.

Abrechnungszeitraum ist der 01.01. bis 31.12. des Jahres.

Der Vermieter ist bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses nur zur Abrechnung zum Ende des vertraglichen Abrechnungszeitraumes verpflichtet.

Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage werden 70 % nach dem erfassten Wärmeverbrauch verteilt. Die übrigen 30 % der Kosten werden nach der Wohnfläche verteilt.

Der Mieter hat die Nachforderungen aus Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen innerhalb eines Monats nach Vorlage der Abrechnung zu entrichten.

§ 5 Staffelmiete

Für den nachfolgend benannten Zeitraum (max. 5 Jahre) wird eine Staffelmiete vereinbart. Die Nettokaltmiete erhöht sich jährlich um x % wie folgt:

am ...	um ... EUR	auf ... EUR
am ...	um ... EUR	auf ... EUR
am ...	um ... EUR	auf ... EUR
am ...	um ... EUR	auf ... EUR
am ...	um ... EUR	auf ... EUR

§ 6 Zahlung der Miete

Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats, an den Vermieter zu bezahlen, und zwar auf das

xyz Konto

Für die Rechtzeitigkeit der Bezahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.

Ist der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses in Verzug, so kann der Vermieter für jede Mahnung eine Gebühr in Höhe von 5,00 EUR verlangen. Dem Mieter steht der Nachweis offen, dass nur geringere Mahnkosten angefallen sind. Bei Verzug des Mieters kann der Vermieter für die Dauer des Verzuges Zinsen in Höhe von 2 % über den jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank geltend machen. Auch hier steht dem Mieter der Nachweis offen, daß lediglich ein geringerer Verzugsschaden entstanden ist.

§ 7 Mietsicherheit

Der Mieter leistet dem Vermieter für die Erfüllung seiner Verpflichtung und/oder zur Befriedigung von Schadensersatzansprüchen eine Sicherheit in Höhe von drei Monatskaltmieten, entspricht EUR _____. Die Mietkaution soll als Sparbuch angelegt werden, das zu Gunsten der Eigentümer verpfändet ist. Dieses Sparbuch mit Verpfändungsanzeige wird dann gegen Empfangsbestätigung den Eigentümern ausgehändigt und nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückgegeben. Alternativ kann auch eine Bankbürgschaft einer deutschen Bank an den Vermieter überreicht werden. **Der Mieter verpflichtet sich, die Mietkaution zu Beginn des Mietverhältnisses zu leisten.** Ist dem Mieter eine Einmalzahlung der Kosten nicht möglich, so erhält er die Möglichkeit, diese in drei gleich hohen monatlichen Raten innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten ab Mietvertragsbeginn zu zahlen. Die erste Rate ist in diesem Fall mit der ersten Mietzahlung zu begleichen.

§ 8 Aufrechnung

Der Mieter kann gegenüber einer Mietsforderung mit einer Gegenforderung aufgrund § 538 BGB nur aufrechnen, wenn er seine Absicht dem Vermieter gegenüber mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Mietschriftlich angezeigt hat. Mit anderen Forderungen kann der Mieter nur aufrechnen, wenn sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind.

§ 9 Haftungsausschluß

Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchem Umfangs die Feuchtigkeitseinwirkung ist, es sei denn, daß der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen, Feuer, Rauch und Wasser entstehen, gleichgültig welche Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfang die Einwirkung ist, es sei denn, dass die Schäden durch Vernachlässigung des Grundstücks entstanden sind und der Vermieter trotz rechtzeitiger Anzeige und Aufforderung durch den Mieter es unterlassen hat, Mängel zu beseitigen. Die Haftung des Vermieters ist im Übrigen auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

§ 10 Benutzung der Mieträume

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und ordnungsgemäß zu reinigen.
2. Der Mieter darf die Mieträume nur zu dem vertraglich vereinbarten Zweck benutzen. Will er die Mieträume zu anderen Zwecken nutzen, so ist dazu die schriftliche Genehmigung des Vermieters erforderlich.
3. Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z.B. Waschmaschine, Geschirrspüler) aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installation ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstückes nicht zu erwarten sind.

§ 11 Tierhaltung

1. Die Haltung von Kleintieren wie z.B. Zierfischen, Wellensittichen, Hamstern oder vergleichbaren Tieren, die in Aquarien, Käfigen oder Terrarien gehalten werden, die nicht gefährlich sind und von denen keine spürbare Beeinträchtigung Dritter ausgeht, ist zulässig.
2. Die Haltung anderer Tiere, insbesondere die Hundehaltung, bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Ein Anspruch auf diese Zustimmung besteht jedoch nicht.

3. Hunde der Rassen Bullmastiff, Bullterrier, Dogo Argentino, Dogue des Bordeaux, Fila Brasileiro, Mastiff, Mastin Espanol, Mastino Napoletano, Rhodesian Ridgeback, American Stafford, Rottweiler, Dobermann und Kreuzungen dieser Hunde untereinander oder mit anderen Hunden sind von der Genehmigung grundsätzlich ausgeschlossen.

§ 12 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

1. Der Mieter hat in den Mieträumen auftretende Schäden unverzüglich anzuzeigen, sobald er sie bemerkt. Für einen durch die nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.
2. Der Mieter haftet gegenüber dem Vermieter für Schäden, die durch ihn, seine Familienangehörigen oder von ihm beauftragten Handwerker schuldhaft verursacht werden.
3. In den Mieträumen anfallende Kleinreparaturen führt der Mieter aus. Die Kleinreparaturen umfassen das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Jalousien (falls vorhanden), den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlusseinrichtungen der Fensterläden.
Der Mieter trägt die Reparaturkosten bis zu 75,00 EUR pro Einzelfall, jedoch nicht mehr als 6 % der Jahresbruttokaltmiete pro Mietjahr.
4. Dem Mieter obliegt die Beweislast dafür, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat.

§ 13 Schönheitsreparaturen

1. Die Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.

Dazu gehören folgende Arbeiten:

- Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken
 - Streichen der Innentüren, Fenster und Außentüren von innen
 - Streichen der Heizkörper und Heizrohre
 - Pflegen und Reinigen des Fußbodens (Laminat, Parkett, abgezogene Dielen, etc.).
2. Die Schönheitsreparaturen sind in der Regel in Küche, Bad und Duschräumen alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten in der Regel alle fünf Jahre und in sonstigen Räumen in der Regel alle sieben Jahre fachgerecht durchzuführen. Die maßgeblichen Fristen beginnen mit dem Anfang des Mietverhältnisses.
 3. Endet das Mietverhältnis, bevor die Schönheitsreparaturen fällig sind, so ist der Mieter verpflichtet, einen prozentualen Anteil an den Renovierungskosten zu tragen, der dem Abnutzungsgrad der Räume entspricht. Der Mieter ist berechtigt, statt Zahlung der anteiligen Kosten die Schönheitsreparaturen selbst fachgerecht durchzuführen.

§ 14 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden erforderlich werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
2. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume und Gebäudeteile zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeit nicht behindern oder verzögern; anderenfalls hätte er den dadurch entstehenden Schaden zu tragen. Der Mieter hat die Durchführung der Arbeiten behindernde Einrichtungsgegenstände zum Zwecke der Durchführung der Arbeiten zu entfernen.
3. Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume oder des Gebäudes oder zur Einsparung von Heizenergie hat der Mieter zu dulden, es sei denn, dass deren Durchführung oder bauliche Auswirkung oder die zu erwartende Mieterhöhung für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist.
Der Vermieter hat dem Mieter zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses schriftlich mitzuteilen.

4. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er nur dann die Miete mindern, ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadensersatz verlangen, wenn es sich um Arbeiten handelt, die den Gebrauch der Mieträume zu dem vereinbarten Zweck ganz oder teilweise ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.
5. Der Mieter ist verpflichtet, Zuschläge und erhöhte Betriebskosten, die aufgrund baulicher Maßnahmen (auch bei baulichen Veränderungen durch den Mieter) entstehen, zu tragen. Im übrigen gelten für die Umlage erhöhter oder neu eingeführter Betriebskosten die unter § 4 Ziffer 2 getroffenen Vereinbarungen entsprechend.

§ 15 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

1. Bauliche Veränderungen durch den Mieter, insbesondere Umbauten, Einbauten und Installationen, dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters vorgenommen werden. Eine etwa erforderliche Baugenehmigung hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen. Alle durch bauliche Veränderungen entstehenden Kosten hat der Mieter selbst zu tragen.
2. Die Erlaubnis kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet.
3. Der Mieter haftet für Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen baulichen Veränderungen stehen. Das gilt auch, wenn der Vermieter seine Zustimmung zu den Arbeiten gegeben hat.
4. Der Mieter darf nur insoweit Gas- und Elektrogeräte anschließen, als das vorhandene Leitungsnetz nicht überlastet wird oder 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.

§ 16 Untervermietung

1. Der Mieter darf die Mieträume oder Teile hiervon nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters untervermieten oder anderweitig Dritten überlassen. Das Recht des Mieters, bei berechtigtem Interesse an der Untervermietung die Erlaubnis des Vermieters hierzu zu verlangen, bleibt unberührt (§ 549 Abs.2 BGB). Der Mieter tritt dem Vermieter schon jetzt für den Fall der Untervermietung die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht in Höhe der Mietforderungen des Vermieters zur Sicherheit ab.

Der Vermieter ist zur Erhebung eines angemessenen Untermietzuschlages vom Zeitpunkt der Untervermietung an berechtigt; gegebenenfalls richtet sich dessen Höhe nach den gesetzlichen Bestimmungen. Gesetzlich zulässige Untermietzuschläge gelten vom Zeitpunkt der Untervermietung an als vereinbart und zahlbar.

2. Hat der Vermieter einer Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte zugestimmt, bleibt der Mieter als Gesamtschuldner mit dem Dritten für die Erfüllung der Pflichten aus dem Mietvertrag haftbar. Die Bestimmung der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) sowie die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über die Ordnung im Haus und das Zusammenleben der Hausbewohner sind auch für den Mieter verbindlich.
3. Die Regelung in Absatz 2 Satz 1 dieser Zusatzvereinbarung gilt auch für spätere Änderungen der Gemeinschaftsordnung und die nach Abschluss des Mietvertrages getroffenen Beschlüsse der Wohnungseigentümer. Der Vermieter wird dem Mieter die einschlägigen Änderungsbeschlüsse mitteilen.
4. Der jeweilige Verwalter der Wohnungseigentumsanlage ist neben dem Vermieter berechtigt, die zur Aufrechterhaltung der Hausordnung erforderlichen Einzelanweisungen zu erteilen. In Fällen dringender Gefahr ist der Verwalter neben dem Vermieter auch zum Betreten der Wohnung befugt.
5. Der Mieter ist berechtigt, die im Gemeinschaftseigentum stehenden Räume, Flächen, Anlagen und Einrichtungen im Rahmen der dem Vermieter zustehenden Befugnisse mit zu benutzen.

§ 17 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Dem Vermieter oder einem von ihm Beauftragten ist gestattet, in angemessenen zeitlichen Abständen die Mieträume zu betreten, um festzustellen, ob sich die Mieträume in einem vertragsgemäßen Zustand befinden. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.

2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Verkauf des Grundstücks ist es dem Vermieter oder einem von ihm Beauftragten gestattet, die Mieträume zusammen mit Mietinteressenten bzw. Kaufinteressenten an Wochentagen zwischen 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr nach rechtzeitiger Ankündigung zu betreten.
3. Der Mieter verpflichtet sich, bei längerer Abwesenheit eine Nachricht zu hinterlassen wo sich ein Wohnungsschlüssel befindet, damit die Mieträume in Notfällen auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

§ 18 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Räume vertragsgemäß im sauberen Zustand mit allen Schlüsseln dem Vermieter oder seinem Beauftragten zurückzugeben.
2. Der Mieter muss auf Verlangen des Vermieters die von ihm in den Mieträumen geschaffenen Einrichtungen wegnehmen. Der Vermieter kann aber verlangen, dass diese Einrichtungen in den Mieträumen verbleiben. In diesem Fall hat der Vermieter an den Mieter einen Geldbetrag zu leisten, der für die Neuanschaffung der jeweiligen Einrichtung erforderlich wäre, abzüglich eines angemessenen Betrages für die bereits eingetretene Abnutzung der Einrichtung.
3. Bei Rückgabe der Mieträume an den Vermieter ist ein Protokoll aufzunehmen, in dem der Zustand der Mieträume aufgrund einer gemeinsamen Besichtigung durch die Vertragsparteien festgestellt wird.

§ 19 Personenmehrheit als Mieter

1. Sind mehrere Personen Mieter (z.B. Ehegatten), so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Erklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters. Diese Bevollmächtigung gilt nicht für die Entgegennahme von Mieterhöhungserklärungen und Kündigungserklärungen des Vermieters sowie für eine Änderung und Aufhebung dieses Vertrages.

§ 20 Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages

Änderungen des Mietvertrags jedweder Art sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.

§ 21 Zusätzliche Vereinbarungen

1. Das Merkblatt über das richtige Lüften von Wohnräumen (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Mietvertrages. Mängel wie Schimmel werden nicht ohne weitere Prüfung als Mangel anerkannt.
2. Dem Mieter ist bekannt, dass die Wohnungen in dem Wohngebäude größtenteils mit Dielenfußböden ausgestattet sind, die unmittelbar auf den Deckenbalken aufliegen. Hierdurch können Geräuschbelästigungen entstehen (z.B. Trittschall). Der Mieter erkennt diesen Zustand ausdrücklich als vertragsgemäß an, so dass etwaige Geräuschentwicklungen keine Gebrauchsbeeinträchtigung der Mietsache darstellen und den Mieter nicht zur Mietminderung berechtigen.
3. Sofern Dielenfußböden vorhanden sind, dürfen auf diesen keinerlei Beläge verklebt werden. Das Abschleifen der Dielenfußböden bedarf grundsätzlich der Zustimmung durch den Vermieter. Diese Zustimmung kann u. a. nur erteilt werden, wenn der Mieter diese Arbeiten auf seine Kosten durch ein in der Handwerkskammer eingetragenes Fachunternehmen ausführen lässt. Der Mieter haftet für sämtliche beim Abschleifen des Dielenfußbodens entstandenen Schäden, die auf Vorsatz und Fahrlässigkeit zurückzuführen sind. Der Mieter verpflichtet sich ferner, für etwaige entstehende Mietausfälle, die dem Vermieter aufgrund von Mietminderungen anderer Mieter infolge der Schleifarbeiten entstehen, einzustehen.
4. Sofern der Mieter Teppichboden verlegen möchte, darf dieser keinesfalls auf dem Boden verklebt werden.

5. Die Anlagen 1 (Hausordnung), 2 (Merkblatt über das richtige Lüften und Heizen von Wohnräumen) und 3 (Pflegeanleitung für lackierte Holzböden und für Laminatböden) sind wesentlicher Bestandteil dieses Mietvertrages.

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift des Vermieters

Unterschrift der Mieter