

Mietvertrag für gewerblich genutzte Räume und Grundstücke

zwischen _____ als Vermieter

und _____ als Mieter

§ 1 Mietsache

1. Vermietet werden auf dem Grundstück

zum Betrieb einer / eines _____

folgende Räume _____

sowie dazugehörige Wohnräume _____

1. Garage: .., Einstellplatz: _____

2. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt: _____

3. Folgende Mängel wurden bei der Übergabe festgestellt

(soweit ein besonderes Übergabeprotokoll angefertigt wurde, gilt dieses):

§ 2 Mietzeit, Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am

a) Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit und kann von jedem Teil mit einer Frist von _____ Monaten zum Ablauf eines Kalendervierteljahres gekündigt werden.

o d e r

b) Der Mietvertrag wird auf die Dauer von _____ Monaten geschlossen. Das Mietverhältnis läuft am _____ ab.

o d e r

c) Der Mietvertrag wird auf die Dauer von _____ Monaten geschlossen und läuft bis zum _____
Er verlängert sich jeweils um _____ Monate falls er nicht spätestens - Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wird.

2. Die Kündigung muß schriftlich bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugegangen sein.
3. Bei nicht rechtzeitigem Freiwerden oder nicht rechtzeitiger Bezugsfertigkeit der Räume sind Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.
4. Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 568 BGB tritt nicht ein.

§ 3 Mietzins

1. a) Der Mietzins beträgt monatlich _____ EUR (in Worten _____ EUR)

b) Folgende Betriebskosten (erläutert durch Anlage 3 zu § 27 11. BVO in der jeweiligen Fassung) sind in dem obigen Mietzins **nicht enthalten und deshalb gesondert zu zahlen:**

Kosten für:

- X 1. Wasser
- X 2. Kanal - Entwässerung - Fäkalienabfuhr
- X 3. Beleuchtung, Strom (soweit nicht bei Heizung)
- X 4. Müllabfuhr
- X 5. Grundsteuer
- X 6. Straßenreinigung
- X 7. Schornsteinfeger (soweit nicht bei Heizung) -
- X 8. Sach- und Haftpflichtversicherungen
- X 9. Hauswart
- X 10. Gartenpflege
- X 11. Schneeabseilung und Streuen bei Glatteis -
- X 12. Personen- und Lastenaufzug
- X 13. Gemeinschaftsantenne bzw. Breitbandanschluß
- X 14. maschinelle Wascheinrichtung
- X 15. Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- X 16. Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, Etagenheizungen und Einzelöfen
- X 17. Warmwasser
- X 18. Heizung
- X 19. Wartungskosten für Feuerlöscher, Tank- und Lecksicherungsanlagen
- X 20. Bürgersteigreinigung

Verteilungsschlüssel für vorgenannten Kosten: _____

Alle mit X gekennzeichneten Kosten werden anteilig auf den Mieter umgelegt. ie Umlegung erfolgt nach m² bzw. bei vorhandensein nach Meßgeräten. Die Monatliche Vorauszahlung beträgt _____ EUR.

- c) Der Vermieter ist berechtigt, Verwaltungskosten anteilig auf den Mieter umzulegen.
 - d) Der Vermieter kann während der Mietzeit zu Anfang eines neuen Berechnungszeitraumes den Verteilungsschlüssel nach billigem Ermessen neu bilden. Die Verteilung bzw. Neubestimmung eines Verteilungsschlüssels muß sich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Heizkostenverordnung, halten.
2. Tritt durch Erhöhung oder Neueinführung von Betriebskosten eine Mehrbelastung des Vermieters ein, ist der Mieter verpflichtet, den entsprechenden Mehrbetrag vom Zeitpunkt der Entstehung an zu zahlen.
3. Im Falle der Umsatzsteuroption ist der Vermieter berechtigt, auf Mietzins, Betriebskosten und Verwaltungskosten Umsatzsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe zu erheben.

§ 4 Änderung des Mietzinses

Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Lebenshaltungskostenindex für Vier-Personen-Haushalte von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen künftig gegenüber dem Stande des Vertragsabschlusses oder einer Neuregelung um mehr als 5 Punkte nach oben oder nach unten, so sind beide Vertragsparteien berechtigt, die Neufestsetzung des Mietzinses zu verlangen.

Stimmt die andere Vertragspartei der verlangten Neufestsetzung nicht zu, so entscheidet ein auf Antrag einer oder beider Parteien von der Industrie- und Handelskammer zu benennender Sachverständiger als Schiedsgutachter gemäß § 317 BGB nach

billigem Ermessen darüber, ob und in welcher Höhe eine Änderung der Miete eintreten soll. Dabei ist die marktübliche Miete festzustellen. Die neue Miete ist alsdann vom nächsten Monatsersten nach der ersten Aufforderung an den Vertragspartner, in eine Änderung einzuwilligen, für beide Vertragspartner verbindlich.

Die Kosten dieses Verfahrens werden von den Parteien nach dem Verhältnis von Obsiegen und Unterliegen gegenüber dem Stand der Verhandlungen vor Anrufung der Industrie- und Handelskammer getragen."

§ 5 Zahlung des Mietzinses

1. Der Mietzins ist spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme jeweils ermächtigte Person oder Stelle

kostenfrei im voraus zu zahlen. Die Nebenkosten sind, soweit nichts anderes vereinbart ist, zugleich mit dem Mietzins zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an. Die Erhöhung oder Senkung von Betriebskosten berechtigt den Vermieter, die Vorauszahlungen entsprechend anzupassen.

2. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses und/oder der Betriebskosten im Rückstand, so sind Zahlungen zunächst auf Ansprüche deren Verjährung droht, dann auf Kosten, Zinsen und übrige Schulden anzurechnen, es sei denn, der Mieter trifft eine andere Bestimmung

§ 6 Aufrechnung, Zurückbehaltung

1. Eine Aufrechnung und Zurückbehaltung des Mieters gegenüber Forderungen auf Mietzins und Nebenkosten ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.
2. Zurückbehaltung und Aufrechnung wegen Ansprüchen aus einem anderen Schuldverhältnis sind ausgeschlossen, es sei denn, es handele sich um unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen. Ersatzansprüche nach § 538 BGB sind ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.

§ 7 Sammelheizung

1. Die vermieteten Räume sind an Werktagen während der Heizperiode (1. Oktober bis 30. April) in der Betriebszeit angemessen zu beheizen, soweit nicht betriebsbedingte andere Heizzeiten notwendig sind. Außerhalb der Heizperiode kann Beheizung nur verlangt werden, wenn die Außentemperatur an drei aufeinanderfolgenden Tagen um 21.00 Uhr unter 12 Grad Celsius sinkt. Beheizung bzw. Ersatzbeheizung kann nicht verlangt werden bei Störungen, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z.B. Brennstoffknappheit), es sei denn, die Unmöglichkeit beruht auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Vermieters. Die Rechte des Mieters aus § 537 BGB bleiben unberührt. Dem Mieter stehen Schadensersatzansprüche nicht zu, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt. Der Vermieter hat für alsbaldige Beseitigung etwaiger Störungen Sorge zu tragen
2. Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, 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 einschließlich der Öltankreinigung und des Betriebsraumes einschließlich der Reinigung des Hauses nach Anlieferung von Brennstoffen, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz sowie die Schornsteinfegergebühren, soweit diese nicht anderweitig umgelegt werden, und die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung. Zu den Kosten der Lieferung von Fernwärme gehören die Kosten der Wärmelieferung (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis) und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen wie oben.
3. Macht eine Mietpartei von der Heizungsanlage keinen Gebrauch, so befreit dies nicht von der Verpflichtung zur Beteiligung an den Heizungskosten.
4. Die Kosten einer notwendig werdenden Zwischenablesung trägt der Mieter, den sie betrifft.

5. Besteht für die Räume des Mieters eine eigene Heizungsanlage, so ist er verpflichtet, dieses auf seine Kosten zu betreiben, laufend zu warten und mindestens einmal jährlich zu reinigen. Er hat auch die sonstigen in § 7 Ziffer 2 angeführten Verpflichtungen zu erfüllen.

§ 8 Warmwasserversorgung

Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht besonders abgerechnet werden, und die Kostender Wassererwärmung entsprechend § 7 Ziffer 2. Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermieten, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

Zu den Kosten der Lieferung von Fernwarmwasser gehören die Kosten für Lieferung des Warmwassers (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis) und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlage entsprechend § 7 Ziffer 2.

§ 9 Fahrstuhlbenutzung

1. Fahrstuhlbenutzung kann nicht verlangt werden bei Stilllegung des Aufzuges bei Stromausfall, notwendigen Reparaturen oder behördlichen Anordnungen, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.

§ 10 Benutzung der Mietsache, Gebrauchsüberlassung

1. Der Mieter darf die Mietsache zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken und Geschäftszweigen nur mit Einwilligung des Vermieters benutzen; er darf den Geschäftsbetrieb nicht ganz oder teilweise einstellen. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen.
Das Halten von Tieren bedarf der Einwilligung des Vermieters. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen.
2. Der Mieter ist ohne Einwilligung des Vermieters weder zu einer Untervermietung noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen. Bei Firmen gilt ein Wechsel des Inhabers oder eine Änderung der Rechtsform als Gebrauchsüberlassung. Die Einwilligung gilt nur für den Einzelfall, sie kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.
3. Der Mieter tritt dem Vermieter schon jetzt für den Fall der Gebrauchsüberlassung die ihm gegen den Untermieter oder Nutzer zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht in Höhe der Mietforderung des Vermieters zur Sicherheit ab.
4. Dem Mieter ist das Verkaufen und Anbieten von Erzeugnissen, die ein anderer Mieter zulässigerweise bereits im Hause vertreibt, untersagt.
5. Außerhalb der üblichen Betriebs- und Geschäftszeiten ist der Vermieter nicht verpflichtet, die haustechnischen Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung zu stellen bzw. in Betrieb zu halten.

§ 11 Schilder, Reklameanlagen

1. Der Mieter hat Anspruch auf Anbringung eines Firmenschildes. Der Vermieter weist einen Platz an und bestimmt die Art der Ausführung.
Die Ermietung und Benutzung der Außenwände einschl. der Gestaltung der Fenster bedarf einer gesonderten Vereinbarung.
2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter Schilder und Reklameanlagen zu entfernen und die durch die Anbringung, den Betrieb und die Entfernung entstehenden Schäden zu beseitigen. Jedoch kann der Mieter ein kleines Schild mit dem Hinweis auf seine neuen Räume für Monate, mindestens 3 Monate lang, an einer vom Vermieter zu bestimmenden Stelle belassen bzw. anbringen.

§ 12 Behördliche Genehmigungen, Betriebsgefahr vom Mieter betriebener Anlagen und Einrichtungen

1. Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, daß Genehmigungen für den vorgesehenen Betrieb und seine Anlagen erteilt werden bzw. erteilte Genehmigungen fortbestehen. Das gilt insbesondere für Konzessionen. Der Mieter hat auf seine Kosten sämtliche Voraussetzungen für den Betrieb seines Gewerbes zu schaffen und aufrechtzuerhalten. Dies gilt auch für Reklameanlagen usw.. Auflagen der Gewerbeaufsicht oder anderer Stellen hat der Mieter auf eigene Kosten zu erfüllen.

2. 12 Ziff. 1 gilt jedoch nicht, wenn die Beschaffenheit und Lage der Mietsache zum vereinbarten Vertragszweck nicht geeignet ist.
3. Vor dem Aufstellen von Maschinen, schweren Gegenständen, anderen Anlagen und Einrichtungen in den Mieträumen hat sich der Mieter über die zulässige Belastungsgrenze der Stockwerksdecken beim Vermieter zu erkundigen und dessen Zustimmung einzuholen. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen. Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmungen eintreten, haftet der Mieter. Ergeben sich durch die Anlagen und Einrichtungen nachteilige Auswirkungen für das Gebäude, Erschütterungen, Risse usw., so kann der Vermieter die erteilte Erlaubnis widerrufen. Für alle vom Mieter eingebrachten oder betriebenen Anlagen und Einrichtungen haftet der Mieter. Sollten sich durch die Aufstellung oder den Betrieb von Anlagen und Einrichtungen des Mieters unzumutbare Nachteile oder Unzuträglichkeiten ergeben, so ist der Mieter verpflichtet, soweit er nicht Abhilfe schaffen kann, diese zu entfernen bzw. ihren Betrieb einzustellen.
4. Dem Mieter obliegt die Verkehrssicherungspflicht in den ermieteten Räumen und den Zugängen auf dem Grundstück und der öffentlichen Straße vor dem Grundstück.

§ 13 Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache

1. Der Mieter hat in der Mietsache für ausreichende Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln und von Ungeziefer freizuhalten.
2. Für die Beschädigung der Mietsache und des Gebäudes, sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörigen Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Betrieb gehörenden Personen sowie Untermietern verursacht worden sind. Dies gilt auch für Schäden, die von Besuchern, Lieferanten und Handwerkern verursacht worden sind, soweit sie Erfüllungsgehilfen des Mieters sind. Dem Mieter obliegt der Beweis, daß ein Verschulden nicht vorgelegen hat.
3. Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und Heizkörper einschl. Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen) in den Mieträumen in angemessenen Zeiträumen auszuführen. Der Mieter hat weiterhin die nachstehenden Gegenstände, soweit sie seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen, insbesondere Fenster und Türverschlüsse sowie Verschlüßvorrichtungen von Fensterläden, Rolläden, Licht- und Klingelanlagen, Wärmemesser, Schlösser, Wasserhähne, Klosettspüler, Wasch- und Abflußbecken einschl. der Zu- und Ab Leitungen, Öfen, Herde, Gas- und Elektrogeräte und ähnliche Einrichtungen und Warmwasserbereitungsanlagen einschl. der Zu- und Ableitungen zu diesen instandzuhalten und instandzusetzen sowie beschädigte Glasscheiben, auch Schaufensterscheiben, zu ersetzen, es sei denn, er beweist, daß ein Verschulden des Mieters nicht vorgelegen hat.
Natlasiertes Holzwerk darf nicht mit Farbe behandelt werden.
Der Mieter ist verpflichtet, die fachgemäße Wartung, Reinigung und Überprüfung von Heizungs-, Lüftungs- und ähnlichen Anlagen, Durchlauferhitzern, Warmwasserbereitungsanlagen, Öfen und Herden mindestens jährlich durchzuführen.
4. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, Dübeleinsätze zu entfernen, Löcher ordnungsgemäß und unkenntlich zu verschließen. Veränderungen dieserart, denen der Vermieter nicht ausdrücklich zugestimmt hat oder bei Wahrung seiner berechtigten Interessen nicht hätte zustimmen müssen, verpflichten den Mieter zum Schadensersatz.
Er hat weiterhin folgende Arbeiten auszuführen:

Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen trotz Aufforderung mit Fristsetzung und Ablehnungsandrohung nicht nach, so kann der Vermieter erforderliche Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.
5. Ist das Mietverhältnis beendet, so stehen dem Vermieter die Erfüllungs- und Ersatzansprüche aus den Ziff. 1-4 auch dann zu, wenn ein Nachmieter die Arbeiten durchgeführt hat oder durchführen wird.
6. Jeden in und an der Mietsache entstehenden Schaden hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit er den Mangel vorsätzlich verschwiegen oder grob fahrlässig nicht erkannt hat.
7. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Waren und Einrichtungsgegenständen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkungen sind, es sei denn, daß der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Im übrigen ist die Haftung des Vermieters grundsätzlich auf die Höhe und den Umfang der Haftpflichtversicherung begrenzt.

§ 14 Veränderungen an und in der Mietsache durch den Mieter

1. Veränderungen an und in der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installation und dergl., dürfen nur mit Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, die Um- oder Einbauten ganz oder teilweise im Falle seines Auszuges zu entfernen und den früheren Zustand wieder herzustellen, ohne daß es eines Vorbehalts des Vermieters bei der Einwilligung bedarf.
2. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Dabei hat der Mieter seine Preisvorstellung mitzuteilen sowie die Herstellungskosten und den Herstellungszeitpunkt nachzuweisen. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er dem Mieter einen angemessenen Ausgleich zu leisten.
3. Gas- und Elektrogeräte dürfen nur in dem Umfang an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden, als die für die Mietsache vorgesehene Belastung nicht überschritten wird. Weitere Geräte dürfen nur mit Einwilligung des Vermieters angeschlossen werden. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen. Die Einwilligung kann versagt werden, wenn das vorhandene Leitungsnetz eine zusätzliche Belastung nicht aushält und der Mieter es ablehnt, die Kosten für eine entsprechende Änderung des Netzes zu tragen.

§ 15 Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zur besseren wirtschaftlichen Verwertung des Anwesens oder zum Ausbau des Gebäudes oder der Mietsache oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Das gilt auch für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung des Gebäudes dienen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern; andernfalls hat er die dadurch entstehenden Schäden zu ersetzen. Auf die betrieblichen Belange des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.
2. Werden Maßnahmen vorgenommen, wie z. B. Ausbau einer Verkehrsfläche, Anlage der Kanalisation, Hausanschlüsse an Versorgungsleitungen, Verstärkung und Verbesserung von Steigleitungen, Umstellung der Beheizungsart von Kohle auf Gas oder Öl, Fernwärme oder andere Heiz- oder Energiearten (auch Umstellung auf elektrische Beheizung einschl. Geräte), die den Gebrauchswert der Mietsache erhöhen, so ist der Vermieter berechtigt, die Miete um einen Zuschlag von jährlich 14% der von ihm aufgewendeten Bau- und Einrichtungskosten zu erhöhen.
Die neue Miete wird nach Fertigstellung mit Beginn des auf die Aufforderung des Vermieters folgenden Monats fällig.

§ 16 Betreten der Mietsache

Der Mieter hat während der üblichen Geschäftszeit zu gewährleisten, daß Vermieter, Beauftragte, Sachverständige und Interessenten die Mietsache zum Zwecke der Feststellung des baulichen Zustandes, der Neuvermietung, des Verkaufs usw. - nach Voranmeldung - besichtigen können. In Fällen von Gefahr ist das Betreten zu jeder Tages- und Nachtzeit zu ermöglichen.

§ 17 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Der Mieter hat die Mietsache unabhängig von der Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen in sauberem Zustand zurückzugeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter die Mietsache auf dessen Kosten reinigen lassen.
Die Räumungspflicht des Mieters erstreckt sich auf alle Gegenstände im Mietbereich, soweit sie nicht dem Vermieter gehören. Kommt der Mieter dieser Pflicht nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, diese Gegenstände auf Kosten des Mieters entfernen zu lassen. Eine Aufbewahrungspflicht für den Vermieter besteht nicht.
2. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf dervereinbarten Mietzeit für den Mietausfall, der durch das Leerstehen der Mietsache oder dadurch entsteht, daß im Fall der Neuvermietung nicht der bisherige Mietzins erzielt werden kann.
3. Ist zwischen den Parteien vereinbart, daß die Mieter Betriebskostenvorschüsse bezahlen, die einmal im Jahr abgerechnet werden, so verbleibt es bei dieser Regelung. Dabei gilt bezüglich aller Betriebskosten, deren Höhe nur einmal im Jahr festgestellt wird, daß diese Abgaben dergestalt zwischen dem Ausziehenden und dem Nachfolgemietler bzw. Vermieter geteilt werden, daß die Höhe des Anteiles sich nach der Dauer der Mietzeit richtet, soweit nicht eine Sonderablösung vereinbart ist.
4. Der Mieter hat sämtliche Schlüssel, auch die, die er sich hat anfertigen lassen, nach Beendigung der Mietzeit an den Vermieter abzuliefern.

§ 18 Personenmehrheit

1. Untermieter und Vermieter werden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Mehrere Personen als Mieter bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig zur Abgabe und Annahme von Erklärungen mit Wirkung für und gegen jede Person; dies gilt nicht für Kündigungen und Mieterhöhungen.

§ 19 Änderung des Vertrages

Nebenabreden, Änderungen, Ergänzungen und Aufhebung des Vertrages sollen schriftlich vereinbart werden. Das gleiche gilt für Zusagen, Zustimmungen, Verzichte und Vergleiche aller Art.

§ 20 Erfüllungsort

Erfüllungsort für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ist

§ 21 Sicherheitsleistung

1. Der Mieter gibt dem Vermieter für die Einhaltung der ihm aus diesem Vertrag obliegenden Verbindlichkeiten eine zinslose Sicherheit in Geld in Höhe von _____ (in Worten: _____ EUR).
2. Die Sicherheitsleistung ist fällig bei Vertragsunterzeichnung.
3. Für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/der Eigentumswohnung/des vermieteten Teileigentums willigt der Mieter darin ein, daß die von ihm erbrachte Sicherheitsleistung auf den Erwerber übertragen wird. Der Vermieter sichert dem Mieter zu, im Veräußerungsfalle den Erwerber zur Rückgewähr der Sicherheit zu verpflichten, soweit gegen diese nicht aufgerechnet ist.

§ 22 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

1. Durch Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen nicht berührt.
2. Durch diesen Mietvertrag werden frühere Vereinbarungen aufgehoben.

§ 23 Sonstige Vereinbarungen

Die Mieträume werden dem Mieter komplett renoviert übergeben und sind nach Beendigung der Mietzeit gleichermaßen wieder an den Vermieter zurückzugeben.

Die Miete erhöht sich am _____ von EUR _____ um EUR _____ auf EUR _____.
Die Miete erhöht sich am _____ von EUR _____ um EUR _____ auf EUR _____.

§ 24 Hausordnung

1. Vorplätze, Gänge und Treppen sind mindestens einmal wöchentlich gründlich zu reinigen und mit einem entsprechenden Pflegemittel zu behandeln. Hof-, Abstellplätze und dergl. sind wöchentlich zu kehren. Der hierzu jeweils verpflichtete Mieter hat auch den Gehweg und die Zugangswege vor dem Hause von Schnee und Eis zu reinigen und bei Glätte zu streuen. Im übrigen sind die ortspolizeilichen Vorschriften zu beachten. Balkone sind von Schnee und Eis zu befreien. Treten bei der Hausreinigung bzw. bei der Schnee- und Eisbeseitigung Schwierigkeiten auf, so ist der Vermieter berechtigt, einen Dritten zu beauftragen. Die Kosten werden nach einem geeigneten Maßstab umgelegt, der billigem Ermessen entspricht.

Das Reinigen von Gegenständen, Maschinen, Anlagen und Einrichtungen darf nur innerhalb der Mietsache geschehen. Der Mieter hat die von ihm ausschließlich benutzten Klosett-, Waschbeckenabflüsse usw. auf seine Kosten zu reinigen und Verstopfungen solcher Abflüsse sofort beseitigen zu lassen. Er haftet für seine Angestellten und Kunden.

2. Wird auf dem Grundstück Schmutz verursacht, so hat der Mieter diesen sofort zu beseitigen.
3. Das Abstellen und Lagern von Gegenständen (Kisten, Waren und dergl.) außerhalb der Mietsache ist nicht gestattet. Krafträder, Mopeds und ähnliche Fahrzeuge dürfen nur mit Einverständnis des Vermieters in den von diesem bestimmten und den polizeilichen Vorschriften entsprechenden Räumen, soweit vorhanden, untergebracht werden. Das Aufstellen oder Parken von Fahrzeugen im Hof ist nur mit Einwilligung des Vermieters gestattet. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen.
4. Die Fenster müssen bei Sturm, Regen oder Schnee geschlossen gehalten werden. Jeder bemerkte Schaden am Dache und etwaiges Eindringen des Regens ist dem Vermieter sofort anzuzeigen.
5. Der Hausmüll ist zerkleinert in die aufgestellten Tonnen zu leeren. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß nichts auf den Treppen, dem Hauseingang und an dem Platz, an welchem die Tonnen aufgestellt sind, verschüttet wird; gegebenenfalls hat der Mieter unverzüglich für die erforderliche Reinigung zu sorgen. Asche darf nur abgekühlt in die dazu bestimmten Behälter geschüttet werden.

Aus gewerblicher Tätigkeit anfallendes Verpackungsmaterial oder ähnliche Abfälle darf nicht in die allgemeinen Hausmüllgefäße geleert werden.

6. Alle mit Türen versehenen Zugänge (Keller, Boden, Laden, Lager usw.) sind jederzeit geschlossen zu halten. Sind Schließungszeiten für die Haustür festgelegt, so sind diese einzuhalten.
7. Sollte die Aufrechterhaltung der Ruhe und Ordnung im Hause Abänderungen und Ergänzungen dieser Hausordnung erforderlich machen, darf der Vermieter die entsprechenden Anordnungen treffen.

_____, den

Vermieter: _____

Mieter: _____