

INotR

Institut für Notarrecht

Prof. Dr. Peter Limmer
Notar

Marktplatz 21
97070 Würzburg
Telefon 09 31 / 355 760
Telefax 09 31 / 355 762 25
email: limmer@notare-marktplatz.de
internet: <http://www.dnoti.de> bzw. www.notarinstitut.de

Vorlesung: Vertragsgestaltung im Zivilrecht (02120) **mit Schwerpunkt Schuld- und Sachenrecht**

II. Der „ungerechte“ Mietvertrag

Fall:

Der alleinstehende Junggeselle J. hat mit dem Eigentümer einer Eigentumswohnung H. einen Mietvertrag über diese Wohnung abgeschlossen. H. hat den Abschluß des nachfolgenden Mietvertrages vorgeschlagen, wobei das Muster von seinem Rechtsanwalt entwickelt wurde und auch für andere Mietgeschäfte verwendet wird. J. wendet sich an den ihm bekannten Jurastudenten S. mit der Bitte um Überprüfung des Mietvertrages. Der Mietvertrag hat folgenden Inhalt:

Mietvertrag

§ 1

Der Vermieter ist Wohnungseigentümer der Wohnung Nr. 5, verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur 62/6 der Gemarkung X-Stadt. Der Wohnungseigentümer vermietet diese Wohnung zu Wohnzwecken an den Mieter.

Die Miete beträgt bei Vertragsbeginn monatlich 500,00 Euro zzgl. Nebenkosten in Höhe von 200,00 Euro monatlich.

Der monatliche Mietzins erhöht sich jährlich um 5%.

Der Mietzins und die Nebenkosten sind monatlich im voraus, spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats an den Vermieter auf dessen Konto Nr. 3578 bei der Hypo Vereinsbank Würzburg zu zahlen. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung ist der Vermieter berechtigt, 100,00 Euro zusätzlich zu verlangen.

§ 2

Der Mieter verpflichtet sich, an den Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses eine Mietsicherheit in Höhe von 5000,00 Euro zu leisten.

§ 3

Das Mietverhältnis beginnt heute und läuft auf unbestimmte Zeit. Der Vermieter ist berechtigt, den Mietvertrag jederzeit mit einer Kündigungsfrist von einer Woche zu kündigen.

§ 4

Die Schönheitsreparaturen übernimmt der Mieter auf eigene Kosten. Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten während der Mietzeit trägt der Mieter.

§ 5

Erklärungen des Vermieters gelten zwei Tage nach Absendung als zugegangen.

Lösung/Vertragsgestaltung:

1. Checkliste: Mietvertrag

a) Form

Schriftform bei Verträgen mit Laufzeit über einem Jahr (§ 550 BGB)

b) Mindestinhalt des Mietvertrages: (Definition des § 535 BGB)

- * Genaue Bezeichnung des Mietobjektes
- * Genaue Bezeichnung der Mietparteien, ggf. Vertretungsverhältnisse
- * Mietzins
- * Mietdauer

= essentialia negotii

c) Frei zu vereinbarenden Inhalt/dispositive Regelungen

aa) Nebenkosten

Betriebskosten sind als Nebenkosten nur dann umlagefähig, wenn und soweit dies im Mietvertrag vorgesehen ist. Bei Wohnraummietverhältnissen ist nur die Umlage der in der Betriebskostenverordnung aufgeführten Nebenkosten zulässig, dagegen können bei anderen Mietverhältnissen auch weitere Nebenkosten, wie z. B. Verwaltungskosten oder Mietausfallwagnis umgelegt werden (§ 556 BGB). Ohne entsprechende Vereinbarung hat der Mieter keine Betriebskosten zu tragen (**sog. Bruttomiete**). Die Betriebskosten einer Zentralheizung müssen allerdings wegen des Vorranggebots von § 2 HeizkostenVA – unabhängig davon, ob eine Gesamtmiete vereinbart ist, eine Teilinklusive mit Pauschale oder Vorauszahlung – in jedem Fall verbrauchsabhängig abgerechnet werden (OLG Hamm MDR 1986, 1030).

bb) Gewährleistungsansprüche

Der Mieter kann Gewährleistungsansprüche geltend machen:

- * § 536 Abs. 1 BGB: gesetzliche Mietzinsminderung
- * § 536a BGB: Schadensersatz wegen Nichterfüllung
- * § 536c Abs. 2 Nr. 3 BGB: fristlose Kündigungsmöglichkeit

Exkurs: Abgrenzung zu den allgemeinen Vorschriften:

Garantieverantwortung des Vermieters für anfängliche Mängel unabhängig vom Verschulden (§§ 536, 536 a BGB).

Entscheidender Zeitpunkt, welche Vorschriften anzuwenden sind, ist die Überlassung der Mietsache. Vorher allg. Leistungsstörungsrecht, danach §§ 536 ff. BGB.

Vertragsklauseln?

* Zwingend § 536 Abs. 4 BGB

* vertraglicher Ausschluss der Haftung nach § 538 ist grundsätzlich zulässig (durch AGB) und auch bei Wohnraum (BGH NJW-RR 1991, 74). Er darf nicht gegen § 309 Nr. 7 BGB oder allgemeine Rechtsgrundsätze verstoßen. Zulässig ist nach AGB der Haftungsausschluss für nicht vorsätzliche oder groß fahrlässige Feuchtigkeitsschäden aus Sachen des Mieters.

cc) Schönheitsreparaturen durch den Mieter

Zu der Verpflichtung des Vermieters, die vermietete Sache dem Mieter in vertragsgemäßen Gebrauch zu überlassen und zu erhalten, gehört auch die Ausführung von Schönheitsreparaturen. Diese Verpflichtung werde jedoch in der Regel auf den Mieter abgewälzt. Ausdrückliche Vereinbarung ist erforderlich. Im AGB-Bereich zulässig nur: streichen und tapezieren von Wänden, Decken, Böden, Heizkörpern, Innentüren sowie Fenster und Außentüren von innen. Nicht zulässig: Erneuerung von Teppichböden, Abschleifen oder versiegeln von Parkett etc. Die formularmäßige Übertragung der Anfangsrenovierung auf den Mieter von

Wohnraum in unwirksam nach § 307 BGB früher § 9 AGBG (OLG Hamburg, MDR 1991, 1166).

BGH, NJW 03, 3192

Eine unangemessene Benachteiligung einer Vertragspartei - und damit eine Unwirksamkeit der Gesamtregelung - kann sich aus dem Zusammenwirken zweier Formulklauseln auch dann ergeben, wenn eine dieser Klauseln schon für sich gesehen unwirksam ist (Bestätigung von BGHZ 127, 245 [253 f.] = NJW 95, 254). Eine Schönheitsreparatur- und eine Endrenovierungsklausel müssen als zusammengehörig behandelt werden, weil sie sich insgesamt mit der Renovierungspflicht des Mieters befassen.

BGH v. 14.5.2003 - VIII ZR 308/02 -

Der Bundesgerichtshof hat mit seiner am 14. Mai 2003 verkündeten Entscheidung zur Abwälzung von Schönheitsreparaturen zu Gunsten der Mieter entschieden: Mehrere Vertragsklauseln zur Abwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen und von Schönheitsreparaturen bei Auszug sind insgesamt unwirksam, wenn sie einen für Mieter ungünstigen Summierungseffekt haben und daher in ihrer Gesamtwirkung zu einer unangemessenen Benachteiligung führen.

Im entschiedenen Fall sollte der Mieter nach dem Vertrag die laufenden Schönheitsreparaturen nach Fristenplan durchführen. In einer anderen Klausel war für die Rückgabe der Wohnung vereinbart, dass sie "ohne Rücksicht auf den für Schönheitsreparaturen vereinbarten Zeitablauf in fachmännisch renoviertem Zustand zurückzugeben sei". Die Klausel zur Renovierung bei Rückgabe ohne Rücksicht auf frühere Renovierungen hatte der BGH bereits mit Urteil vom 3. Juni 1998 (WM 98, 592) für unwirksam gehalten.

Es war allerdings in der Rechtsprechung umstritten, ob diese Unwirksamkeit sich auch auf die andere an sich wirksame Vertragsklausel bezieht, die laufenden Schönheitsreparaturen während der Mietzeit durchzuführen. Dies hat der BGH nun klargestellt: Eine unangemessene Benachteiligung einer Vertragspartei - und damit eine Unwirksamkeit der Gesamtregelung - kann sich aus dem Zusammenwirken zweier Formulklauseln auch dann ergeben, wenn eine dieser Klauseln schon für sich gesehen unwirksam ist. Folge: Der Mieter muss in diesem Fall überhaupt nicht renovieren.

BGH, Urt. v. 05.04.2006 (Az: VIII ZR 178/05)

Der Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe hat eine oft übliche Mietvertragsklausel zu Schönheitsreparaturen für unwirksam erklärt. Nach der verbreiteten streitigen Klausel sollte der Mieter Küche, Bad und WC alle drei Jahre, die übrigen Räume alle fünf Jahre renovieren. Beim Auszug sollte er anteilig für die erforderlichen Renovierungen bezahlen. Der Mieter zog nach viereinhalb Jahren aus, ohne bislang renoviert zu haben. Der Vermieter verlangte daher 850 Euro.

Ohne Erfolg, denn die Renovierungsklausel ist unwirksam, wie der BGH urteilte. Solche Klauseln seien auch ohne Zusätze wie „spätestens“ oder „mindestens alle fünf Jahre“ als starre Fristen zu verstehen. Dies benachteilige den Mieter aber einseitig und unangemessen und sei daher unzulässig. Wirksam sind nach der Karlsruher Rechtsprechung nur Klauseln, die mit Zusätzen wie „in der Regel“ deutlich machen, dass der Mieter die Schönheitsrenovierungen dem tatsächlichen Bedarf anpassen kann. Weil hier aber die ganze Klausel unwirksam und der

Mieter daher nicht zur Renovierung verpflichtet gewesen sei, könne der Vermieter auch kein Geld wegen unterlassener oder bald fälliger Schönheitsreparaturen verlangen.

BGH:

„dass die formularmäßige Schönheitsreparaturenklausel in § 6 Nr. 1 Satz 1 des Mietvertrages einen starren Fristenplan enthält und deshalb wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 9 Abs. 1 AGBG (jetzt § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB) unwirksam ist (vgl. Senatsurteile vom 23. Juni 2004 - VIII ZR 361/03, NJW 2004, 2586 = WuM 2004, 463, vom 22. September 2004 - VIII ZR 360/03, NJW 2004, 3775 = WuM 2004, 660, und vom 13. Juli 2005 - VIII ZR 351/04, NJW 2005, 3416 = ZMR 2005, 934). Aus der Sicht eines verständigen Mieters macht es keinen Unterschied, ob der Fristenplan - wie hier - eine bestimmte Frist ohne jeden Zusatz enthält oder ob die Verbindlichkeit der genannten Frist durch Worte wie "mindestens" beziehungsweise "spätestens" verstärkt wird. In seinen einschlägigen Entscheidungen hat der Senat stets darauf abgestellt, ob ein angegebener Zeitraum durch Formulierungen wie "in der Regel", "im Allgemeinen" oder ähnliche Wendungen - für den Mieter erkennbar - so flexibel vereinbart war, dass nach dem Wortlaut der Klausel im Einzelfall eine Anpassung der Renovierungsintervalle an den tatsächlichen Renovierungsbedarf möglich war. Fehlt ein derartiger Zusatz, so ist nach dem eindeutigen Wortlaut der Fristenklausel ein Abweichen zugunsten des Mieters nicht vorgesehen; sie ist dann aus der Sicht des Mieters nicht weniger "starr" als bei sprachlichen Hinzufügungen, die eine Verlängerung der Frist nicht zulassen.

Etwas anderes ergibt sich im vorliegenden Fall auch nicht aus der Regelung in § 6 Nr. 2 des Mietvertrages, der die Renovierungspflicht des Mieters nach Beendigung des Mietverhältnisses betrifft. Durch die Formulierung "unter Berücksichtigung des vereinbarten Fristenplanes" wird eine Verbindung zu den in § 6 Nr. 1 vereinbarten verbindlichen Fristen hergestellt, so dass die Bestimmung des § 6 Nr. 2 von der Unwirksamkeit des § 6 Nr. 1 des Vertrages ergriffen wird. Dass durch die Wendung "je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung" die in § 6 Nr. 1 angeführten Fristen bei Beendigung des Mietverhältnisses relativiert werden sollen, ist, wie das Berufungsgericht zu Recht bemerkt hat, nicht zu erkennen“.

dd) Instandhaltungen

Grundsätzlich Sache des Vermieters (§ 535 BGB). Kosten bis zur Bagatellgrenze (bis 100,00 Euro) dürfen auf den Mieter überwält werden (BGHZ 118, 194).

ee) Kautio

(vgl. § 551 BGB: zulässige Höhe für die Kautio ist das dreifache des monatlichen Mietzinses ohne Nebenentgelte).

ff) Aufrechnung**gg) Mieterhöhung (Wertsicherung/Staffelmiete)**

- * Staffelmiete § 557a BGB:
- * Wertsicherungsvereinbarung (§ 557b BGB)

2. Zwingende Vorschriften**a) Allgemeines BGB:**

- * §§ 138, 242 BGB

b) AGBG

- § 309 Nr. 5: Pauschalierung von Schadensersatzansprüchen
- § 309 Nr. 6: Vertragsstrafe
- § 308 Nr. 6: Fiktion des Zuganges

c) Sondervorschriften des sozialen Mietrechts für Wohnraum**aa) BGB**

- * § 552 Abs. 2: Ausschluß des Wegnahmerechts
- * § 566 a: Mietsicherheit
- * § 569 Abs. 5: Vereinbarung über fristlose Kündigung
- * § 573 ff: Besonderer Kündigungsschutz bei Wohnraum, Schriftform der Kündigung, berechtigtes Interesse als Kündigungsgrund
- * § 573 c: Kündigungsfristen
- * § 563: Eintritt von Familienangehörigen in das Mietverhältnis
- * § 563a: Gemeinsamer Mietvertrag von Ehegatten
- * § 577: Vorkaufsrecht des Mieters

Kündigung von Wohnraum: Soziales Mietrecht §§ 573 ff

- * Kündigungsfrist nach
- * Kündigungsform (Schriftform)
- * Sozialklausel des

- * Kündigung nur wirksam, wenn der Vermieter an der Beendigung des Mietverhältnisses ein berechtigtes Interesse hat (schuldhafte Vertragsverletzung, Eigenbedarf, angemessene wirtschaftliche Verwertung).
Ausnahme: (Zwei- und Dreifamilienhaus, möblierter Wohnraum, Studentheim)

cc) Miethöhe §§ 557 ff BGB

Da bei Wohnraummietverhältnissen – anders als bei sonstigen Mietverhältnissen – die Kündigung eines Mietverhältnisses zum Zwecke der Mieterhöhung ausgeschlossen ist, bietet das Gesetz verschiedene Möglichkeiten, nach denen der Vermieter eine angemessene Mieterhöhung auch gegen den Willen des Mieters bei Fortbestand des Mietverhältnisses durchsetzen kann:

- * Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558)
- * Mieterhöhung bei Modernisierung (§ 559)
- * Anpassung an gestiegene Betriebskosten (§ 560)
- * Mietanpassung bei vereinbarter Wertsicherungsklausel (§ 557 b)

Checkliste: Mieterhöhung

- * Einhaltung der Formvorschriften: Schriftform, Zugangsnachweis
- * Materielle Voraussetzungen: Wartefrist, ortsübliche Vergleichsmiete, Nachweis durch Mietspiegel, Einhaltung der Kappungsgrenze
- * Zustimmungsfrist
- * Klagefrist auf Zustimmung

Mieterhöhung zwecks Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete

Um ein Mieterhöhungsverlangen durchzusetzen hat der Vermieter jedoch nicht das Recht, die Miete einseitig neu festzulegen. Er ist auf die **Zustimmung** des Mieters angewiesen und hat eine ganz bestimmte Form des Mieterhöhungsverlangens zu beachten. Die Miete darf innerhalb von 3 Jahren um nicht mehr als 20% (neu ab 01.09.2001) werden.

Der Vermieter muss sein Mieterhöhungsverlangen dem Mieter schriftlich darlegen und muss es begründen.

Eine transparente Möglichkeit ist hierbei, die Forderung mit Hinweis auf den Mietspiegel zu stützen und die Wohnung gem. ihrer Lage und Ausstattung in die entsprechende Kategorie einzuordnen. Alternativ hierzu oder wenn kein Mietspiegel in der Gemeinde vorliegt besteht die Möglichkeit, die Mieterhöhung über ein Sachverständigen-Gutachten oder die eindeutige Benennung von 3 Vergleichswohnungen durchzuführen

Mieterhöhung auf Grund gesteigener Betriebskosten

Diese Erhöhungsverlangen wird in der Praxis kaum vorkommen, da die Betriebskosten zwar Bestandteil des Mietvertrages, sind jedoch üblicherweise über eine Umlage abgerechnet werden und somit grundsätzlich eine variable Grösse darstellen.

Mieterhöhung zwecks Modernisierung

Werden die Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert, Energieeinsparungsmassnahmen durchgeführt oder wird der Gebrauchswert der

Wohnung nachhaltig erhöht, kann der Vermieter die für die Modernisierungsmassnahme aufgewendeten Mittel über eine Mieterhöhung mit 11% p.a. anteilmässig auf die Mieter umlegen.

Beispiele: Einbau von Isolierglas oder Verbundfenstern (unter Umständen anteilig Instandsetzung), Einbau eines Bades, Wärmedämmung an der Fassade oder des Daches, Anbau eines Balkones oder sogar Verstärkungen der elektrischen Leitungen.

Wichtig: Der Vermieter muss die Mieter mindestens 2 Monate vor Beginn der Arbeiten exakt über die bevorstehenden Massnahmen schriftlich informieren (Berechnungen dem Mieterhöhungsverlangen beifügen).

Zustimmung und Fälligkeit der neuen Miete

Der Mieter hat eine Zustimmungs- und Überlegungsfrist. Erfolgt keine Zustimmung, muß der Vermieter innerhalb von 3 Monaten auf Zustimmung klagen.

Wenn der Mieter dem Mieterhöhungsverlangen (Zugang bis zum 3. Werktag eines jeden Monats, sonst verschiebt sich der Zahlungstermin der neuen Miete um einen weiteren Monat) zustimmt, muss er die neue Miete ab dem 3. Monat nach Zugang des schriftlichen Mieterhöhungsverlangens entrichten.

Beispiel: Zugang bis 3. Mai, neue Miete fällig ab dem 1. August.

Kündigungsrecht des Mieters

Nach einem Mieterhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete kann der Mieter den Mietvertrag bis zum Ablauf des 2. Monats der auf den Zugang des Verlangens folgt, für den Ablauf des übernächsten Monats kündigen.

Wird die Miete auf Grund von Modernisierungen erhöht hat der Mieter die Möglichkeit, spätestens am 3. Werktag des Monats von dem an die Miete erhöht werden soll, für den Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen.

Klage auf Zustimmung

Stimmt der Mieter der Erhöhung der Miete nicht oder nur teilweise zu hat der Vermieter die Möglichkeit, den Mieter innerhalb von 2 Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist des Mieters auf Zustimmung zu verklagen.

dd) preisgebundener Wohnraum:

Für mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnraum gelten umfangreiche Sonderregelungen, insbesondere Wohnungsbindungsgesetz. Der Vermieter darf die öffentlich geförderte Wohnung nur an Personen vermieten, deren Einkommen in den gesetzlich festgelegten Grenzen liegt und die in Besitz eines Wohnungsberechtigungscheines sind.

3. Lösungsskizze

§ 1 Abs. 2 lässt unklar, ob Brutto, Pauschalzahlung auch Betriebskosten oder Vorauszahlungen geschuldet sind.

§ 1 Abs. 3 verstößt gegen § 557a Abs. 1 BGB (kein Prozentsatz zulässig).

§ 1 Abs. 4 verstößt gegen § 308 Nr. 5. § 2 verstößt gegen § 551 BGB

§ 3 verstößt gegen §§ 573 ff. BGB

§ 4 verstößt gegen § 307 BGB (unbeschränkte Schönheitsreparaturen und Instandsetzungsarbeiten)

§ 5 verstößt gegen § 308 Ziff. 6 BGB.

IV. Vertragsmuster

Mietvertrag

- Vermieter -

schließt mit:

1., wohnhaft und

2., wohnhaft

- Mieter -

diesen Mietvertrag.

§ 1 Mietsache

1. Der Vermieter ist Wohnungseigentümer der Wohnung Nr. 5 , verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur der Gemarkung X-Stadt im 1. OG. Die Wohnfläche beträgt 65 qm.
2. Der Wohnungseigentümer und Vermieter vermietet diese Wohnung vom 1.6.2000 an, zu Wohnzwecken an den Mieter. Eine genaue Beschreibung der Wohnung findet sich in der Wohnungsbeschreibung, die diesem Vertrag anliegt und ihn ergänzt.
3. Die Wohnung ist nicht preisgebunden.

§ 2 Wohnungseigentum

Die vom Vermieter an den Mieter vermietete Wohnung ist Teil einer Wohnungseigentümergelegenheit, die aufgrund einer Teilungserklärung gegründet wurde und für die eine Gemeinschaftsordnung besteht. Aus dieser Tatsache ergeben sich für den Mieter folgende Besonderheiten:

- Der Vermieter ist nach den Vorgaben der Gemeinschaftsordnung zur Vermietung seiner Wohnung berechtigt.
- Als Verwalter der Wohnungseigentümergelegenheit wurde von der Eigentümerversammlung aus bestellt.

§ 3 Gemeinschaftliche Einrichtungen und Anlagen

Der Vermieter stellt dem Mieter die nachfolgenden Einrichtungen und Anlagen zur Verfügung:

- Fernwärme
- Fernwarmwasserversorgung
- maschinelle Wascheinrichtungen

Die übrigen Einrichtungen der Wohnanlage, die dem gemeinsamen Gebrauch zugänglich sind, kann der Mieter mitbenutzen.

§ 4 Mietzins und Betriebskosten

Die Miete beträgt bei Vertragsbeginn monatlich:

- Grundmiete Euro 500,00
- Wasserversorgung und Entwässerung Euro 50,00
- Fernwärme und Warmwasser Euro 100,00
Umlegungsmaßstab:
(Abrechnungszeitraum ist jeweils vom 1. 1. bis 31. 12. eines Jahres)
- für die nachfolgend aufgeführten Betriebskosten wird eine monatliche Vorauspauschale i. H. v. Euro 50,00 erhoben:
 - Straßenreinigung und Müllabfuhr
 - Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
 - Gartenpflege
 - Schornsteinreinigung
 - Haftpflicht- und Sachversicherung

(Maßgebend ist der dem Vermieter aufgegebene Wirtschaftsplan)

Damit beträgt der monatlich zu entrichtende Mietzins nebst Vorauszahlungen für Neben- und Betriebskosten: Euro 200,00

§ 5 Mietzeit/Kündigung

1. Die Wohnung wird auf unbestimmte Zeit vermietet.
2. Der Mieter kann den Vertrag bis zum 3. Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Monats schriftlich kündigen. Für die fristlose Kündigung gelten die gesetzlichen Vorschriften.

3. Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Frist kündigen, wenn der Mieter:
- die Mieträume ohne Zustimmung und trotz ohne Zustimmung des Vermieters in einer in § 8 dieses Vertrages beschriebenen Art und Weise nutzt,
 - die Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft trotz wiederholter Abmahnungen in ganz besonders nachhaltiger Art stört,
 - an zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit der Mietzinszahlung in Verzug ist.

I. ü. gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 6 Zahlung des Mietzinses

Der Mietzins einschließlich der Zahlungen für die Neben- und Betriebskosten ist spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats im voraus zu zahlen.

Der gesamte Mietzins ist monatlich im voraus durch unwiderrufliches Lastschriftverfahren (Bankeinzugsverfahren) während der gesamten Laufzeit des Mietvertrages zu zahlen. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter die erforderliche Einzugsermächtigung zu erteilen. Der Mieter hat für eine ausreichende Deckung seines Kontos zu sorgen. Dem Vermieter eventuell entstehende Kosten aus fehlender Kontendeckung sind vom Mieter zu tragen. Der Mieter ist nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes berechtigt, die Einzugsermächtigung zu widerrufen.

§ 7 Zusätzliche Vereinbarungen

Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter bei Vertragsschluß eine Kautions i. H. v. drei Monatsmieten (Euro 1.500,00) zur Sicherung der Ansprüche aus Schäden an der Wohnung zur Verfügung zu stellen. Dieser Betrag ist durch eine selbstschuldnerische Bürgschaft der Bank AG, Filiale ... abgesichert und wird mit dem banküblichen Zins für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist verzinst. Der Mieter ist nicht berechtigt, die laufende Miete mit der Mietsicherheit zu verrechnen. Die Mietkaution wird nach Auflösung des Mietverhältnisses zurückgezahlt, sofern und soweit sie nicht in Anspruch genommen wurde.

§ 8 Nutzung der Mieträume

Unter Berücksichtigung der Belange der Wohnungseigentümergeinschaft bedürfen die Mieter der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters bei Vornahme der folgenden Handlungen:

- entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung der Wohnung an Dritte soweit die Überlassung nicht nur im Wege eines Besuchs erfolgt,

- Nutzung der Wohnung zu nicht mehr reinen Wohnzwecken,
- das Anbringen von Schildern, die über normale Namensschilder hinausgehen, ebenso das Anbringen von Hinweisen oder Vorrichtungen sowie das Aufstellen von Schaukästen oder Warenautomaten,
- Um-, Ein- oder Anbauten, die die Mieträume verändern,
- Lagerung von gefährlichen Stoffen.

Die Zustimmung des Vermieters gilt jeweils nur für den erteilten Sachverhalt und kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes widerrufen werden.

Die Mieter haften für alle aus den vorliegend genannten Handlungen entstehenden Schäden. Das gilt auch im Falle der Zustimmung des Vermieters. Ein Anspruch gegen den Vermieter aus seiner Zustimmung läßt sich nicht herleiten.

§ 9 Betreten der Mieträume

Dem Vermieter ist es gestattet, die Mieträume nach vorheriger rechtzeitiger Anmeldung entweder selbst oder durch einen Beauftragten besichtigen zu lassen. Die Besichtigung muß zu einer angemessenen Tageszeit erfolgen.

In dringenden Fällen ist der Vermieter berechtigt, die Mieträume auch in Abwesenheit der Mieter zu betreten.

§ 10 Schönheitsreparaturen

Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen durchzuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere der Anstrich von Decken, Wänden, Holzteilen, Heizkörpern mit Heizrohren und Loggien und Balkone sowie das Tapezieren innerhalb der Mieträume. Die Arbeiten sind fachgerecht durchzuführen. Jede Änderung der Wand- und Deckenfarbe ist mit dem Vermieter abzustimmen. Der Mieter kann sich nicht darauf berufen, daß bei seinem Einzug erforderliche Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt waren.

Die Schönheitsreparaturen werden in im Allgemeinen in folgenden Zeitabständen fällig:

- Wohnküchen: alle Jahre
- Koch-/Eßküchen oder Kochnischen, Bäder: alle Jahre
- Fenster, Türen, Heizkörper, Einbaumöbel: alle Jahre
- Wohn und Schlafräume: alle Jahre
- sonstige Nebenräume: alle Jahre

Kürzere Fristen sind einzuhalten, wenn eine übermäßige Abnutzung zu verzeichnen ist.

§ 11 Instandhaltung der Mieträume

1. Der Mieter hat die Mieträume und die darin befindlichen Einbaugeräte pfleglich zu behandeln und für ausreichende Belüftung und Heizung zu sorgen.
2. Der Mieter ist für Schäden an den Mieträumen und dem Gebäude sowie an Gemeinschaftsanlagen ersatzpflichtig, soweit die Schäden von ihm, einem in seinem Haushalt lebenden Dritten oder einem auf seine Veranlassung erschienenen Besucher verursacht worden sind. Der Vermieter ist zur Abtretung seiner Ansprüche gegen Dritte verpflichtet, soweit der Mieter die eingetretenen Schäden bezahlt hat.
3. Reparaturen in den Mieträumen, die sich auf nicht mehr als Euro 100,00 pro Rechnung und Euro 300,00 pro Jahr belaufen, muß der Mieter bezahlen. Umfaßt sind hiervon Reparaturen an Installations- und Heizungsanlagen, Elektrizität, sanitären Anlagen, Fenster- und Türverschlüssen, Bodenbelägen u. a.
4. Auftretende Schäden hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Die Beseitigung der Schäden obliegt dem Vermieter. Der Mieter ist nur dann befugt, selbst für eine Beseitigung der Schäden zu sorgen, wenn der Vermieter nicht erreichbar ist oder die Schadensbehebung keinen Aufschub duldet. War der Mieter hiernach nicht zur Beseitigung der Schäden befugt, so ist der Vermieter nicht verpflichtet, die Kosten hierfür zu übernehmen. Die Kosten, die durch eine nicht rechtzeitige Anzeige von Schäden entstehen, gehen zu Lasten des Mieters.
5. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die an Einrichtungsgegenständen des Mieters durch Einwirkungen wie z. B. Feuchtigkeit entstehen, es sei denn, die Schadensherbeiführung erfolgte vorsätzlich oder grob fahrlässig.

§ 12 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mietsache an den Vermieter in sauberem und vertragsgemäßen Zustand herauszugeben. Zurückzugeben sind auch alle Schlüssel, die der Mieter vom Vermieter oder sonst erhalten hat.
2. Hat der Mieter Veränderungen an der Wohnung vorgenommen, so hat er auf Verlangen des Vermieters zum Auszug den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
3. Gibt der Mieter die Mietsache ohne Genehmigung des Vermieters nicht rechtzeitig mit Ablauf der Mietzeit zurück, so hat er dem Vermieter Entschädigung in Höhe des bisherigen Mietzinses für jeden angefangenen Monat zu leisten.

§ 13
Personenmehrheit als Vertragspartner

1. Handlungen im Rechtsverkehr und Erklärungen eines Vermieters oder Mieters sind auch für die anderen Vermieter oder Mieter bindend.
2. Mehrere Personen als Mieter oder Vermieter haften für alle Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.

§ 14
Vertragsanlagen

Der Mieter erhält folgende Unterlagen und bestätigt den Erhalt mit der Unterschrift unter diesem Vertrag:

1. Eine Kopie der Teilungserklärung sowie der Gemeinschaftsordnung
2. Die Hausordnung
3. Merkblatt "Richtig heizen und lüften", Pflegeanleitung Parkettboden
4. Übergabeprotokoll nebst genauer Beschreibung der Wohnung

§ 15
Vertragsänderungen und Gerichtsstand

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind nur dann gültig, wenn sie schriftlich vereinbart werden.
2. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das für den Ort, an dem die Wohnung belegen ist, zuständige Gericht.

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)

§ 1 Betriebskosten

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

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),

die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. **die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks**, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;

2. **die Kosten der Wasserversorgung**,

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. **die Kosten der Entwässerung**,

hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. **die Kosten**

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

oder b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des

Betriebsraums;
oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a;

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

5. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;

oder

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

oder

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

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

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

oder

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

oder

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

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,

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

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,

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

10. die Kosten der Gartenpflege,

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

11. die Kosten der Beleuchtung,

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

12. die Kosten der Schornsteinreinigung,

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,

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

14. die Kosten für den Hauswart,

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

15. die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,

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

oder

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

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,

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

17. sonstige Betriebskosten,

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

