



Europas Nr. 1 im Rechtsschutz.

Mietvertrag für Wohnungen

Ein Unternehmen der **ERGO** Versicherungsgruppe.

Worauf sollten Sie achten?

Mieter und Vermieter können sich viel Ärger und Zeit ersparen, wenn sie den Mietvertrag für Wohnungen sorgfältig ausfüllen und alle Regelungen zu Beginn des Mietverhältnisses miteinander besprechen.

Punkte, die im Mustermietvertrag nicht genannt, für den Vermieter oder Mieter aber von besonderer Bedeutung sind, sollten schriftlich individuell niedergelegt werden.

Für solche Zusatzabsprachen können entweder die dafür vorgesehenen Zeilen am Ende des Mietvertrages oder ein gesondert zu unterschreibendes Blatt mit dem Hinweis „Individuelle Zusatzvereinbarungen zum Mietvertrag“ verwendet werden.

Beispiele für solche Regelungen:

- Anbohren von Fliesen sollte – soweit möglich – vermieden werden und vorhandene Ver fugungen für die Bohrungen genutzt werden.
- Zur Vermeidung von Rohrverstopfungen dürfen bestimmte (näher zu bezeichnende) Sachen nicht im Abfluss entsorgt werden.
- Naturholz-Türen, -Decken oder -Einrichtungsgegenstände des Vermieters in der Wohnung dürfen nicht lackiert werden.
- Katzen oder Hunde sind aus bestimmten (näher zu bezeichnenden) Gründen im Haus nicht erlaubt.
- Satellitenschüssel soll nicht fest montiert werden, weil ein Kabelanschluss vorhanden ist.
- Ist ein Garten mitvermietet, sollte die Gartenpflege genau geregelt werden. Die Gartenpflege übernimmt der Mieter. Gartengeräte hat der Mieter auf eigene Kosten anzuschaffen.
- Grillen auf dem Balkon mit einem Holzkohlegrill soll unterbleiben.
- Nägel, Schrauben und Haken in Fensterrahmen und Türen sollen möglichst vermieden werden.

Berücksichtigen Sie aber: Nicht jedes Verbot ist auch zulässig. Unwirksam kann eine Klausel sein, wenn sie gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstößt oder den Mieter unangemessen benachteiligt. Der Vermieter kann sich dann nicht auf die Regelung berufen, auch wenn der Mieter sie unterschrieben hat. Bei Zweifeln an der Rechtmäßigkeit sollten Sie einen Anwalt befragen. Ihre D.A.S. Rechtsschutzversicherung vermittelt Sie gerne an einen Experten.

Weitere wichtige Hinweise:

- Dem Wohnungsmietvertrag sollte immer eine **Hausordnung** beigelegt sein, die möglichst auf die Besonderheiten in dem betreffenden Haus zugeschnitten ist. In der Hausordnung kann unter anderem die Pflicht des Mieters zum Schneefegen und der Treppenhausreinigung festgelegt werden, die Benutzung von Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Waschküche, Speicher) und das Unterstellen von Fahrrädern geregelt werden und Bestimmungen zum Schutz der Mieter vor gegenseitigen Belästigungen aufgenommen werden. In unserer Hausordnung haben wir deshalb Platz gelassen für eigene Eintragungen. Vermieter

und Mieter sollten die Hausordnung zusätzlich zum Mietvertrag unterschreiben.

- Bei der Angabe der **Wohnfläche** im Mietvertrag sollte sehr sorgfältig vorgegangen werden. Wird keine spezielle Berechnungsmethode vereinbart, richtet sich die Berechnung in der Regel nach der Wohnflächenverordnung. Diese ist im Anhang beigelegt.
- Bei Abschluss eines **Zeitmietvertrages** oder Vereinbarung eines **befristeten Kündigungsausschlusses** sowie bei Abänderung oder Ergänzung der Regelung im Mustervertrag über Renovierungspflichten des Mieters (**Schönheitsreparaturen**) sollte anwaltlicher Rat eingeholt werden.

Wir wünschen Ihnen als Vermieter viel Glück mit Ihrem neuen Mieter und Ihnen als Mieter ein gutes Gefühl in Ihrem neuen Zuhause.

Und vergessen Sie nicht:

Ihre D.A.S. ist für Sie da! Sollten Sie Fragen haben, rufen Sie uns an.

Hinweis zur Verwendung des Mietvertrages:

Dieser Mietvertrag ist konzipiert für Wohnungen in einem Haus mit mindestens zwei Wohneinheiten.

Bei Vermietung eines ganzen Hauses, Ferienwohnungen und Sozialwohnungen ist anzuraten, ein dafür speziell gestaltetes Mietvertragsformular zu verwenden, das die besondere Sachlage ausreichend berücksichtigt.

Vermieter und Mieter müssen identische Ausfertigungen dieses Vertrages erhalten. Änderungen und Streichungen müssen gleichermaßen in beiden Exemplaren vorgenommen werden. Es ist wichtig, dass bei Ankreuzmöglichkeiten Kreuze gesetzt und Leerstellen tatsächlich ausgefüllt werden. Werden Regelungen im Mustervertrag abgeändert und eine individuelle Vereinbarung getroffen, sollten die betreffenden Passagen im Mustervertrag gestrichen werden. Eine individuelle Absprache geht zwar den Formulklauseln vor, aber widersprechende Regelungen in einem Vertrag sollten unbedingt vermieden werden.

Beachten Sie: Unklarheiten im Formularmietvertrag gehen zu Lasten des Verwenders, in der Regel mithin zu Lasten des Vermieters.

Tipp:

Zahlreiche nützliche Informationen und Muster-schreiben für Vermieter und Mieter finden Sie im Internet unter www.das-rechtsportal.de .

Mietvertrag für Wohnungen

(Nichtzutreffendes bitte streichen, Zutreffendes ggf. ankreuzen)

Zwischen

Vor- und Nachname: _____

Anschrift: _____ – als Vermieter –

vertreten durch: _____

und

Vor- und Nachname: _____

derzeitige Anschrift: _____

sowie

Vor- und Nachname: _____

derzeitige Anschrift: _____ – als Mieter –

wird der folgende Mietvertrag geschlossen:¹⁾

§ 1 Mietsache

1. Vermietet wird die Wohnung im Gebäude, Anschrift, Etage (rechts, links, Mitte)

_____ zu Wohnzwecken.

Die Wohnung hat ca.²⁾ _____ m² und besteht aus

_____ Zimmer(n)³⁾ _____ Abstell-/Vorratsraum*

_____ Küche _____ Keller(abteil)

_____ Bad (mit/ohne WC)* _____ Dachboden(abteil)

_____ WC _____ Balkon(e)/Terrasse*

_____ Flur

Sonstiges: _____

2. Mitvermietet werden zur alleinigen Nutzung

Garage/Autostellplatz/Tiefgaragen-Stellplatz*

⁴⁾ nach gesondertem (von diesem Wohnungsmietvertrag unabhängigen) Garagen-/Stellplatz-Mietvertrag

Garten/Gartenanteil* mit einer Fläche von ca. _____ m²

folgende Ausstattungsgegenstände⁵⁾

Die Ausstattungsgegenstände sind pfleglich zu behandeln und bei Mietende unaufgefordert und vollständig zurückzugeben.

* Nichtzutreffendes streichen

¹⁾ Vermieter und (alle) Mieter exakt mit Vor- und Zuname und Anschrift bezeichnen. Alle genannten Personen sollten den Mietvertrag unterschreiben. Bei einer juristischen Person vollständige Firma (vgl. Handelsregistereintrag) und Vertretungsverhältnisse angeben (z. B. Müller GmbH – als Vermieter – vertreten durch den Geschäftsführer Max Mustermann).

²⁾ Wohnfläche kann, muss aber nicht angegeben werden. Die Wohnungsgröße wird in der Regel nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung bemessen (im Anhang abgedruckt), wenn kein anderer Berechnungsmodus (z. B. nach DIN 277) vereinbart wird.

³⁾ Anzahl der Zimmer ohne die nachfolgend bezeichneten Räume (z. B. Küche, Abstellkammer).

⁴⁾ Kreuzen Sie diese Alternative zusätzlich an, wenn die Garage oder der Stellplatz isoliert in einem gesonderten Vertrag vermietet wird. Kündigung der Garage kann in diesem Fall unabhängig von der Wohnung unter erleichterten Voraussetzungen (kein Kündigungsgrund erforderlich) erfolgen.

⁵⁾ Hier können z. B. Einbauküche und Einbauschränke aber auch Teppichböden eingetragen werden oder/und auf ein Wohnungsübergabeprotokoll verwiesen werden.

3. Der Mieter** darf folgende Gemeinschaftseinrichtungen unter Beachtung der Regelungen in der Hausordnung nutzen:

_____ Garten/Gartenanteil* _____ Waschküche

_____ Wäschetrockenraum _____ Fahrradkeller/-abstellplatz*

_____ Hofplatz

Sonstiges: _____

4. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Dauer der Mietzeit ausgehändigt:⁶⁾

_____ Haustürschlüssel _____ Wohnungsschlüssel

_____ Kellerschlüssel _____ Zimmerschlüssel

_____ Briefkastenschlüssel

Sonstige Schlüssel: _____

Der Verlust eines Haustür- oder Wohnungstürschlüssels durch den Mieter ist dem Vermieter umgehend anzuzeigen.

Zusätzliche Schlüssel dürfen nur mit Kenntnis des Vermieters angefertigt werden. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind alle ausgehändigten Schlüssel zurückzugeben. Nachgefertigte Schlüssel der Mieträume sind dem Vermieter herauszugeben oder nachweislich zu vernichten.⁷⁾

§ 2 Mietdauer⁸⁾

1. **Unbefristeter Mietvertrag:**

Der Mietvertrag beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit.

Für die Kündigung gelten § 3 und § 4 dieses Vertrages.

** Unter „der Mieter“ und „der Vermieter“ werden die Vertragsparteien in diesem Mietvertrag auch dann bezeichnet, wenn sie aus mehreren Personen bestehen.

⁶⁾ Genaue Anzahl der Schlüssel eintragen und/oder auf ein Wohnungsübergabeprotokoll verweisen.

⁷⁾ Besitzt das Haus eine Zentralschließanlage, sollte der Vermieter in den Zusatzvereinbarungen darauf hinweisen, dass bei Verlust eines Schlüssels hohe Kosten auf den Mieter zukommen können.

⁸⁾ Ankreuzen, ob befristeter Mietvertrag oder unbefristeter Mietvertrag vorliegt. Möglich ist nach derzeitiger Rechtsprechung auch ein unbefristeter Mietvertrag mit einem beiderseitigen befristeten Kündigungsausschluss von bis zu 4 Jahren. Da sich die Rechtsprechung ändern kann, ist bei dieser Variante jedoch Vorsicht geboten.

Befristeter Mietvertrag:

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____
Während dieses Zeitraumes kann der Vertrag von beiden Seiten nicht ordentlich gekündigt werden.

Grund für die Befristung:⁹⁾

Eigennutzung: Der Vermieter, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts wollen nach Ablauf der Befristung in die Wohnung einziehen.¹⁰⁾

Nähere Erläuterung: _____

Beseitigung oder wesentliche Veränderung der Wohnung: Der Vermieter möchte die Räume nach Mietende in zulässiger Weise beseitigen oder so wesentlich verändern oder in Stand setzen, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden.¹¹⁾

Nähere Erläuterung: _____

Betriebsbedarf: Der Vermieter möchte die Räume nach Mietende an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten.¹²⁾

Nähere Erläuterung: _____

Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Bei nicht fristgerechter Antwort kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen, bei Wegfall des Befristungsgrundes sogar auf unbestimmte Zeit.¹³⁾ Tritt der Grund erst später ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den entsprechenden Zeitraum verlangen.

2. Nach Ablauf des Mietverhältnisses erfolgt – entgegen § 545 BGB – keine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses durch Weiternutzung der Mietwohnung.

§ 3 Ordentliche Kündigung

Ist ein Mietvertrag auf unbestimmte Zeit (vgl. § 2) vereinbart, richtet sich das Kündigungsrecht der Vertragsparteien nach den gesetzlichen Vorschriften.

1. Der Mieter und der Vermieter können das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten ordentlich kündigen. Die Kündigung muss dem Empfänger zur Einhaltung der Frist schriftlich¹⁴⁾ spätestens am dritten Werktag eines Monats zugehen, damit der Vertrag zum Ablauf des übernächsten

⁹⁾ Grund für die Befristung ankreuzen und nachfolgend unbedingt genauer erläutern. Ggf. Beiblatt verwenden.
¹⁰⁾ Platz für Erläuterung: Wer will in die Wohnung wann einziehen.
¹¹⁾ Platz für Erläuterung: Der Vermieter will das Haus zum Beispiel komplett umbauen (einfache Renovierungsmaßnahmen oder Instandsetzungen reichen nicht) oder abreißen. Maßnahmen genau erläutern.
¹²⁾ Eine Wohnung soll zum Beispiel nach Ablauf der Befristung an einen Mitarbeiter vermietet werden. Genau erläutern.
¹³⁾ In diesem Fall hat der Mieter einen normalen unbefristeten Mietvertrag, den der Vermieter nur kündigen kann, wenn berechnete Interessen vorliegen.
¹⁴⁾ „Schriftlich“ bedeutet: nicht per Mail, Fax oder SMS. Für die Kündigung ist ein Einschreiben mit Rückschein zu empfehlen (für beide Vertragspartner).

Monats endet. Nach 5 und 8 Jahren Mietzeit verlängert sich die Kündigungsfrist für den Vermieter um jeweils drei zusätzliche Monate.¹⁵⁾

- 2. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung ist der Zugang beim Empfänger maßgebend, nicht der Absendetag.
- 3. Die Kündigung durch den Vermieter erfordert das Vorliegen der im Gesetz dafür vorgesehenen Gründe.¹⁶⁾ Der Vermieter muss das Vorliegen in dem Kündigungsschreiben schriftlich darlegen.

§ 4 Außerordentliche Kündigung

- 1. Beide Vertragspartner können diesen Vertrag nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften außerordentlich und fristlos kündigen.¹⁷⁾

§ 5 Miete

- 1. Die monatliche Miete beträgt:

Nettomiete (ohne Nebenkosten) für Wohnung _____ Euro
Garage/Stellplatz¹⁸⁾ _____ Euro
Sonstiges _____ Euro

- 2. **Zusätzlich zahlt der Mieter**

- als Vorauszahlung auf **Heiz- und Warmwasserkosten** _____ Euro
- für die **übrigen Betriebskosten**
 - Vorauszahlung auf die allgemeinen Betriebskosten _____ Euro
 - Pauschale für die allgemeinen Betriebskosten¹⁹⁾ _____ Euro

- 3. **Gesamtbetrag zu Vertragsbeginn** Euro/ Monat

- 4. Die Nettomiete für die Wohnung nach 1. wird als **Staffelmiete²⁰⁾** (§ 557a BGB) vereinbart wie folgt:
Die Miete ohne Nebenkosten beträgt:

vom _____ bis zum _____ Euro _____
vom _____ bis zum _____ Euro _____
vom _____ bis zum _____ Euro _____
vom _____ bis zum _____ Euro _____
vom _____ bis zum _____ Euro _____

- 5. Der Vermieter ist berechtigt, den Mietzins durch schriftliche Erklärung an die eingetretene Änderung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Lebenshaltungskostenindex aller privaten Haushalte in Deutschland anzupassen.²¹⁾

¹⁵⁾ Bei einer längeren Mietzeit gelten für den Mieter also kürzere Kündigungsfristen als für den Vermieter.
¹⁶⁾ Im Gesetz geregelte Gründe sind: Eigenbedarf, schwerwiegende Vertragsverletzung des Mieters und Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung.
¹⁷⁾ Fristlose Kündigung möglich, wenn z.B. Mieter infolge mangelnder Sorgfalt Mietsache erheblich gefährdet.
¹⁸⁾ Hier die Miete für die Garage nur eintragen, wenn kein gesonderter Garagen/Stellplatz-Mietvertrag abgeschlossen wird.
¹⁹⁾ Alternative ankreuzen. Üblicherweise wird die erste Variante gewählt und es werden Vorauszahlungsbeträge auf die allgemeinen Betriebskosten (z.B. Müllabfuhr, Straßenreinigung) vereinbart. Der Vermieter hat dann jährlich die Nebenkosten abzurechnen, vgl. § 7 des Mietvertrages. Bei der Pauschalzahlung wird dagegen ein fester Betrag vereinbart, der mit den tatsächlich anfallenden Nebenkosten ggf. wenig zu tun hat und mit dem dann die Ansprüche des Vermieters abgegolten sind. Die Vereinbarung einer Pauschale ist bei den allgemeinen Betriebskosten möglich, bei den Heiz- und Warmwasserkosten nur in Ausnahmefällen, z.B. wenn Mieter und Vermieter in einem Zweifamilienhaus unter einem Dach wohnen.
²⁰⁾ Staffelmiete: Die Miete wird in vertraglich festgelegten Zeitabständen regelmäßig erhöht, muss nach § 557a BGB aber jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben.
²¹⁾ Indexmiete: Die Miete wird an die durchschnittliche Einkommensentwicklung gekoppelt, die das Bundesamt für Statistik feststellt. Die Anpassung tritt nicht automatisch ein, sondern muss vom Vermieter ausdrücklich verlangt werden.

§ 6 Zahlungsweise der Miete

1. Miete und Betriebskostenvorauszahlungen sind im Voraus, d. h. bis **spätestens zum dritten Werktag** des jeweiligen Monats, auf folgendes Konto zu überweisen:

Empfänger: _____

Geldinstitut: _____

Kontonummer: _____

BLZ: _____

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Eingang des Betrages bzw. die Gutschrift beim Empfänger an. Der Mieter genügt seiner Pflicht zur rechtzeitigen Zahlung, wenn er bei normalem Verlauf mit rechtzeitigem Zahlungseingang rechnen konnte.

2. Der Mieter verpflichtet sich, die Miete per Dauerauftrag durch sein Geldinstitut begleichen zu lassen.
 Der Mieter erteilt dem Vermieter bis auf Widerruf eine Einzugsermächtigung für die Mietforderungen.²²⁾

§ 7 Betriebskosten

1. Die vom Mieter zu tragenden Betriebskosten ergeben sich – soweit sie tatsächlich anfallen – aus der Anlage „Betriebskostenaufstellung“ zu diesem Mietvertrag. Die Aufstellung beruht auf § 2 der Betriebskostenverordnung und wird wesentlicher Bestandteil dieses Mietvertrages.

Zu den Betriebskosten zählen insbesondere folgende Kostenarten:

1. Grundsteuer
2. Wasserversorgung und Entwässerung
3. Zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung
4. Betrieb und Wartung des Fahrstuhls
5. Straßenreinigung
6. Müllentsorgung
7. Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
8. Gartenpflege
9. Beleuchtung
10. Schornsteinreinigung
11. Sach- und Haftpflichtversicherung
12. Hausmeister
13. Gemeinschaftsantenne / Breitbandkabel
14. maschinelle Wascheinrichtungen
15. sonstige Betriebskosten

Als **sonstige Betriebskosten** können folgende Kosten umgelegt werden:

1. Dachrinnenreinigung
2. Wartung von Feuerlöschern
3. Betrieb eines gemeinschaftlichen Schwimmbads, eines Fitnessraumes, einer Sauna sowie von gemeinschaftlichen Spiel- und Werkräumen
4. Überprüfung der Blitzschutzanlagen
5. Sonstiges:

2. Die abzurechnenden Betriebskosten werden auf den Mieter wie folgt umgelegt:

Heiz- und Warmwasserkosten werden zu _____ % nach dem erfassten Wärmeverbrauch, im Übrigen nach der Wohnfläche verteilt.²³⁾

Frisch- und Abwasserkosten werden – sofern entsprechende Messeinrichtungen vorhanden sind – entsprechend dem gemessenen Frischwasserverbrauch abgerechnet.²⁴⁾

²²⁾ Dies kann formlos auf einem Extra-Blatt erfolgen.

²³⁾ Der Vermieter muss nach der Heizkostenverordnung 50–70 Prozent der Heizungs- und Warmwasserkosten nach dem durch Messgeräte erfassten Verbrauch umlegen.

²⁴⁾ Können Kosten vom Vermieter verbrauchs- oder verursachungsabhängig erfasst werden (z. B. Wasserzähler in der Wohnung, Müllschleusen), so ist der Vermieter zu einer verbrauchs- bzw. verursachungsabhängigen Abrechnung verpflichtet.

Die übrigen Kosten werden, soweit nicht nach Verbrauch abzurechnen ist oder eine Einzelgebühr pro Wohnung fällig wird (Kabelanschluss, ggf. Grundgebühr Müllabfuhr), nach dem Verhältnis der Wohnflächen auf die Mieter umgelegt.²⁵⁾

Andere/zusätzliche* Vereinbarungen zum Verteilerschlüssel und Abrechnung:²⁶⁾

3. Der Vermieter hat über die Betriebskosten, wenn Vorauszahlungen geleistet werden, jedes Jahr eine schriftliche Betriebskostenabrechnung zu erstellen und diese dem Mieter in Schriftform zukommen zu lassen. Dies erfolgt bis spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes.

Der Mieter hat das Recht, innerhalb eines angemessenen Zeitraumes nach Zugang der Abrechnung die Abrechnungsunterlagen beim Vermieter oder der von diesem beauftragten Stelle einzusehen.

Sollte sich eine Differenz zugunsten einer der Vertragsparteien ergeben, hat die jeweils andere Partei diesen Differenzbetrag innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung zu erstatten. Beide Vertragspartner können nach der Abrechnung für die Zukunft durch eine Erklärung in Textform eine Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen auf einen angemessenen Betrag vornehmen.

4. Der Vermieter ist berechtigt, die Umrechnungsmaßstäbe und Verteilerschlüssel zu ändern, sofern dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Liegenschaft dringend geboten ist.

5. Sofern Betriebskosten während der Mietdauer neu entstehen oder öffentliche Abgaben neu eingeführt werden, können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Regelungen umgelegt und dafür angemessene Vorauszahlungen angesetzt werden.

6. Werden allgemeine Betriebskosten pauschal bezahlt, erfolgt keine Nachforderung bezüglich dieser Betriebskosten. Der Vermieter kann die Pauschale erhöhen, wenn sie zur Deckung der Betriebskosten nicht mehr ausreicht. Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist die Betriebskostenpauschale herabzusetzen.

7. Bei Auszug eines Mieters während des laufenden Abrechnungszeitraumes erfolgt die Betriebskostenumlage bei der nächst fälligen Abrechnung, wobei nur die bis zum Auszugstag angefallenen Betriebskosten abgerechnet werden. Die Kosten einer durch den Auszug veranlassten Zwischenablesung nach der Heizkostenverordnung trägt der Mieter.

§ 8 Kautio

Der Mieter hat dem Vermieter zur Sicherung von Ansprüchen aus dem Mietvertrag folgenden Betrag als Sicherheit zu stellen:

Euro _____²⁷⁾.

Der Mieter ist berechtigt, die Kautionssumme in drei gleichen, aufeinander folgenden Monatsraten zu bezahlen. Die 1. Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

Andere/zusätzliche* Vereinbarungen zur Kautio:

²⁵⁾ Vermieter und Mieter können den Abrechnungsmaßstab auch davon abweichend nach der in der Wohnung lebenden Personenzahl oder nach Wohneinheiten vereinbaren. Unter Umständen vorformulierten Satz dann streichen.

²⁶⁾ Raum für abweichende Vereinbarungen des Aufteilungsmaßstabes.

²⁷⁾ Die Mietkaution darf drei Nettomieten (ohne Betriebskosten) nicht überschreiten. Eine Barkautio muss vom Vermieter getrennt von seinem Vermögen mindestens zu dem für Sparkonten mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt werden. Die Zinsen erhöhen die Sicherheit und stehen bei Rückzahlung der Kautio dem Mieter zu.

§ 9 Schönheitsreparaturen

1. Die regelmäßigen Schönheitsreparaturen während der Mietzeit übernimmt auf eigene Kosten der Mieter.
2. Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, das Lackieren der Heizkörper und Heizungsrohre und das Anstreichen der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.
3. Die Schönheitsreparaturen sind je nach Art der Mieträume bei tatsächlichem Renovierungsbedarf vorzunehmen. Dies ist im Allgemeinen – gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses oder dem Zeitpunkt der letzten vom Mieter durchgeführten Schönheitsreparatur – nach folgenden Zeitabständen der Fall.
 - in Küchen, Bädern und Duschen in der Regel alle 3 Jahre,
 - in Wohn- Ess- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten in der Regel alle 5 Jahre,
 - in allen anderen Räumen sowie Lackanstriche an Fenstern, Türen und Heizkörpern in der Regel alle 7 Jahre.²⁸⁾

§ 10 Kleinreparaturen

Der Mieter trägt die Kosten für kleinere Instandhaltungsarbeiten während der Mietzeit an Teilen der Wohnung, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, wie beispielsweise Wasserhähne, Fenstergriffe, Türklinken, Rollläden, Markisen, Einbauten in Badezimmer und WC sowie Schalter für Licht sowie Beleuchtungskörper.

Die Verpflichtung zur Übernahme dieser Kosten durch den Mieter ist pro einzelner Kleinreparatur auf 75 Euro und je Kalenderjahr auf eine Gesamtsumme aller Einzelreparaturen von insgesamt 6 % der Kaltmiete, höchstens jedoch 130 Euro begrenzt.

§ 11 Benutzung der Mieträume

1. Die Wohnung darf grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine Nutzung für die Geschäfts- oder Gewerbeausübung bedarf der schriftlichen Erlaubnis des Vermieters.
2. Der Mieter hat für die regelmäßige und hinreichende Heizung und Belüftung der Mieträume zu sorgen.²⁹⁾
3. Der Mieter hat die Mieträume und die gemeinschaftlich benutzten Räume und Einrichtungen schonend zu behandeln und ordnungsgemäß zu reinigen. Sind Räume bei Einzug mit einem Teppichboden ausgestattet, hat der Mieter sie von Zeit zu Zeit fachmännisch zu säubern.

§ 12 Untervermietung³⁰⁾

Die Untervermietung der Wohnung oder von Teilen der Wohnung bedarf der Erlaubnis des Vermieters.

§ 13 Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

1. Einwirkungen auf die Mieträume, die zur Erhaltung der Räume bzw. des Gebäudes notwendig sind, hat der Mieter zu dulden.
2. Maßnahmen, die der Verbesserung der Mieträume oder anderer Gebäudeteile, der Energie- oder Heizkostenersparnis oder der Schaffung neuen Wohnraumes dienen, hat der Mieter zu dulden. Dies gilt nicht, wenn die Maßnahmen für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würden, die auch bei

²⁸⁾ Üblich sind in Mietverträgen auch sogenannte Quotenklauseln. Sind die üblichen Fristen für Schönheitsreparaturen noch nicht abgelaufen, wird der Mieter verpflichtet, einen festgelegten Anteil auf der Grundlage eines Kostenvoranschlags zu zahlen. Da die Rechtsprechung diesbezüglich im Wandel ist, wurde auf eine solche Klausel verzichtet.

²⁹⁾ Dies soll verhindern, dass in der Wohnung Feuchtigkeitsschäden und Schimmelflecken entstehen.

³⁰⁾ Dies bezieht sich nicht auf die kostenfreie Aufnahme von Familienmitgliedern auf längere Zeit, wenn dadurch keine Überbelegung der Wohnung erfolgt. Bei Aufnahme eines nichtehelichen Lebensgefährten sollte die Erlaubnis eingeholt werden, sie kann der Vermieter aber ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes (z. B. Überbelegung) nicht verweigern.

Würdigung der berechtigten Interessen anderer Mieter oder des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Bei der Abwägung sind die Art der vorzunehmenden Arbeiten, deren bauliche Folgen, vorübergehende Verwendungen des Mieters³¹⁾ und das Ausmaß der zu erwartenden Mieterhöhung einzubeziehen. Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art, Umfang, Beginn, voraussichtliche Dauer und die voraussichtliche Erhöhung des Mietzinses schriftlich bekannt zu geben.

3. Sofern der Mieter Maßnahmen nach 1./2. zu dulden hat, muss er, wenn nötig, bei ihrer Durchführung mitwirken. Dies umfasst z. B. vorübergehendes Umräumen der Wohnung, Abdecken von Möbeln etc. Bei einer Verletzung dieser Pflichten haftet der Mieter dem Vermieter für dadurch entstehende Mehrkosten. Der Vermieter ist zur zügigen Durchführung der Maßnahme verpflichtet.
4. Der Vermieter ist nicht zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet.

§ 14 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

Erhebliche Veränderungen der Mieträume, z. B. größere Umbauten oder Einbauten dürfen nur nach schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Die Zustimmung kann der Vermieter davon abhängig machen, dass der Mieter ihm eine vollständige Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes bei seinem Auszug zusichert. Die Zustimmung führt nicht zu einer Kostentragungspflicht des Vermieters.

§ 15 Tierhaltung

Die Tierhaltung in der Wohnung ist ohne Erlaubnis des Vermieters nur gestattet, sofern es sich um Kleintiere (z. B. Wellensittiche, Meerschweinchen, Hamster, Aquarienfische) handelt. Die Haltung größerer Tiere, dazu gehören auch Katzen und Hunde, bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

§ 16 Mängel der Mietsache/Anzeigepflicht und Haftung des Mieters

1. Zeigt sich während der Mietzeit ein nicht nur unwesentlicher Mangel der Mietwohnung oder werden Vorkehrungen gegen zu erwartende Schäden oder Gefahren für die Wohnung oder das Haus erforderlich, so hat der Mieter den Vermieter davon unverzüglich zu unterrichten.
2. Der Mieter haftet für durch schuldhaftes Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehende Schäden. Dies gilt auch für Schäden, die durch unsachgemäße Bedienung und Behandlung von Einrichtungen und technischen Anlagen sowie durch ungenügendes Heizen oder Lüften oder durch ungenügenden Schutz vor Frost entstehen.
3. Der Mieter haftet auch für das Verschulden von Familienangehörigen, Hausangestellten, Besuchern, Untermietern und allen Personen, die sich mit seiner Einwilligung in der Wohnung aufhalten.
4. Der Vermieter hält die gemeinschaftlich genutzten Räume, Einrichtungen, Anlagen und Zugänge in ordnungsgemäßem Zustand. Sofern daran Schäden entstehen, für die der Mieter haftet, kann der Vermieter diese nach Mitteilung an den Mieter auf dessen Kosten ausbessern lassen.

§ 17 Betreten der Mietwohnung durch den Vermieter

1. Der Vermieter und/oder ein von ihm Beauftragter hat das Recht, die Wohnung zum Ablesen von Zählern und Messgeräten (in der

³¹⁾ Klassischer Fall: Der Mieter hat auf eigene Kosten anstatt des alten Ofens eine modernere Gasterme angeschafft, der Vermieter will auf Zentralheizung umstellen. Hier können die Vorinvestitionen des Mieters einen Härtefall begründen.

Regel 1-mal jährlich) und zur Erfüllung seiner gesetzlichen und vertraglichen Pflichten (Mängelbeseitigung etc.) sowie zur Kontrolle des Zustandes nach rechtzeitiger vorheriger Ankündigung zu betreten. Das Betreten der Wohnung darf nur zu den üblichen Besuchszeiten erfolgen. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters wird Rücksicht genommen.

2. Sofern der Vermieter einen Verkauf der Wohnung/des Grundstücks beabsichtigt oder der Mietvertrag gekündigt ist, darf der Vermieter und/oder sein Beauftragter die Mietsache auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten nach vorheriger Ankündigung zu den üblichen Besuchszeiten besichtigen.
3. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass ein Betreten auch im Falle seiner längeren Abwesenheit gewährleistet ist.

§ 18 Personenmehrheit als Mieter

1. Sofern die Mietsache von mehreren Personen (z. B. Ehegatten) gemeinsam gemietet wurde, haften alle Mieter für die Verbindlichkeiten aus diesem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Bis auf schriftlichen Widerruf bevollmächtigen sich die Mieter hiermit gegenseitig zur Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen für die jeweils anderen Mieter. Dies gilt nicht für die Abgabe von Kündigungen und für Mietaufhebungsverträge.

§ 19 Hausordnung und Übergabeprotokoll

Vermieter und Mieter sind zur gegenseitigen Rücksichtnahme und zur Wahrung des Hausfriedens verpflichtet. Die diesem Vertrag bei-

gefügte Hausordnung wird ebenso wie ein Wohnungsübergabeprotokoll mit Unterzeichnung wesentlicher Bestandteil dieses Mietvertrages.

§ 20 Rückgabe der Mietsache

1. Bei Vertragsende hat der Mieter die Mietsache vollständig geräumt und besenrein zurückzugeben. Die bis dahin fälligen Schönheitsreparaturen (vgl. § 9) müssen ausgeführt sein. Ist ein Teppichboden mitvermietet, hat ihn der Mieter fachmännisch zu reinigen. Schuldhaft verursachte Schäden an der Mietsache sind zu beseitigen.
2. Einrichtungen und Einbauten, mit denen der Mieter die Mietsache ausgestattet hat, muss der Mieter beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen, es sei denn, es ist etwas anderes mit dem Vermieter vereinbart. Der Vermieter kann aber fordern, dass Einrichtungen gegen Ersatz des im Zeitpunkt der Rückgabe der Mieträume angemessenen Wertes zurückgelassen werden. Dem Vermieter steht das Recht auf die Einrichtung nicht zu, wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse daran hat, sie mitzunehmen.
3. Für die Rückgabe der Schlüssel gilt § 1 Nr. 4 dieses Vertrages. Ist nichts anderes vereinbart, sind die Schlüssel dem Vermieter oder einem vom Vermieter Beauftragten persönlich zu übergeben. Ein Einwurf der Schlüssel in den Briefkasten des Vermieters reicht als ordnungsgemäße Rückgabe nicht aus.

§ 21 Zusätzlich wird vereinbart

§ 22 Vertragsänderungen und -ergänzungen

Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen der Schriftform. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise

rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt.

Vermieter und Mieter erklären, dass beide ein identisches Exemplar dieses Vertrages erhalten und es gelesen haben.

Ort, Datum _____	Ort, Datum _____
Vermieter _____	Mieter 1 _____
	Mieter 2 _____

Hausordnung (Anlage zu § 19 des Mietvertrages)

(Nichtzutreffendes bitte streichen, Zutreffendes ggf. ankreuzen)

Im Interesse eines harmonischen Zusammenlebens aller Bewohner des Hauses erkennt der Mieter die folgenden Regelungen als Vertragsbestandteil des Mietvertrages an:

Ruhezeiten

Die Mieter sind zu gegenseitiger Rücksichtnahme angehalten. Ruhe sollte im Haus herrschen täglich zwischen 13 Uhr und 15 Uhr sowie zwischen 22 Uhr und 7 Uhr, an Sonn- und Feiertagen bis 8 Uhr. Das Spielen von Musikinstrumenten, lärmerzeugende Handwerkerarbeiten, Rasen mähen und der Betrieb von lärmenden Haushaltsmaschinen ist während der Mittagsruhe zwischen 13 und 15 Uhr und ab 20 Uhr abends bis 8 Uhr morgens untersagt.

Fernsehen und Musikhören sind generell auf Zimmerlautstärke zu beschränken. Bei der Benutzung von Tonwiedergabegeräten jeder Art bei geöffnetem Fenster, auf dem Balkon oder im Freien ist auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen.

Der von spielenden Kindern ausgehende Lärm ist in der Regel hinzunehmen. Eltern haben darauf hinzuwirken, dass Spielen und Lärmen im Treppenhaus und in den Fluren unterbleibt.

Reinigungs- und Schneeräumpflichten

Haus und Grundstück sind sauber und ordentlich zu halten.

Treppenhausreinigung

Die Reinigung der Gemeinschaftsflächen (Flure/ Treppenhäuser/ Kellerflur/ Podest vor der Eingangstür) ist Aufgabe

- der Mieter. Die Mietparteien wechseln sich dabei nach einem vom Vermieter erstellten Reinigungsplan ab.
- Abweichende Regelung:

Gehwegreinigung/Schneeräumen

Mieter von Garagen oder Stellplätzen haben die Garageneinfahrt bzw. den Stellplatz selbst sauber und schneefrei zu halten.

Die Reinigung des Gehwegs vor dem Haus/die Hauseinfahrt/die Fußwege auf dem Gelände sowie im Winter die Beseitigung von Schnee und Glatteis sind Aufgabe

- der Mieter.
- Alle Mietparteien im Haus wechseln sich nach einem vom Vermieter festzulegenden Plan ab. Bei der Schnee- und Glatteisbeseitigung sind hinsichtlich der Tageszeiten die örtlichen Vorschriften zu beachten. Kann ein Mieter aus gesundheitlichen oder beruflichen Gründen der Reinigungs- und Räumspflicht nicht nachkommen, hat er einen Vertreter zu bestellen.

- Abweichende Regelung:
- _____
- _____

Müllentsorgung

Soweit getrennte Abfalltonnen für unterschiedliche Abfallarten zur Verfügung stehen, haben die Hausbewohner eine entsprechende Mülltrennung durchzuführen. Der Standplatz der Abfalltonnen ist sauber zu halten.

Soweit es vor der Abholung erforderlich ist, die Abfalltonnen an einen bestimmten Platz zu stellen und danach wieder zurück zu bringen, ist dies Aufgabe

- der Mieter im Wechsel.
- Abweichende Regelung:
- _____
- _____

Sperrmüll und Sondermüll sind bei den zuständigen städtischen Annehmestellen abzugeben bzw. abholen zu lassen.

Brandschutz

Eingänge, Treppen, Treppenabsätze und Flure sind von allen sperrigen Gegenständen frei zu halten, die ihre Eignung als Fluchtweg im Brandfall beeinträchtigen könnten. In Fluren und Treppenhäusern dürfen

keine Möbel aufgestellt oder brennbare Stoffe (z. B. Papier) gelagert werden.

Leicht entzündliche oder giftige Gegenstände und Flüssigkeiten dürfen in Kellern und Dachbodenräumen sowie Tiefgaragen nicht aufbewahrt werden. Größere Gegenstände – z.B. Möbel, Koffer, Sportgeräte – müssen in Keller- oder Dachbodenräumen so aufgestellt werden, dass die Räume übersichtlich und zugänglich bleiben.

Sonstige Sorgfaltspflichten

Haustür

Die Haustür und alle Außentüren sind zwischen 22 Uhr und 6 Uhr geschlossen zu halten. Soweit eine Haustür mit Schnappschloss und elektrischer Türöffneranlage vorhanden ist, darf diese nachts aus Brandschutzgründen nicht verschlossen werden, da sie als Fluchtweg dient. Darüber hinaus muss es möglich sein, Rettungsdiensten über die Türöffneranlage Zutritt zu gewähren.

Lüften

Die Wohnungen sind auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften. Das Entlüften der Wohnungen darf nicht durch das Treppenhaus erfolgen.

Kinderwagen

Den Mietern ist es erlaubt, Kinderwagen im Hausflur abzustellen. Im Hinblick auf den Brandschutz und die mögliche Behinderung anderer Mieter sind Kinderwagen unbedingt so abzustellen, dass der Durchgang durch den Hausflur und die Fluchtwege nicht versperrt werden. Gleiches gilt für Rollstühle und Gehhilfen.

Fahrräder

Fahrräder sind im dafür vorgesehenen Kellerraum/Fahrradkeller/ Keller des Mieters unterzustellen. Das Abstellen von Fahrrädern/ Mofas/Mopeds im Hausflur ist nicht gestattet.

Grillen

Das Grillen mit einem Holzkohlegrill auf Balkonen ist untersagt. Mit einem Elektrogrill darf gegrillt werden. Nahe am Haus und auf den Balkonen ist jedoch dafür zu sorgen, dass keine Grillgerüche in andere Wohnungen dringen.

Abflüsse

Um Abflussverstopfungen zu vermeiden, ist die Entsorgung von Abfällen, Essensresten, Fetten oder Unrat über die Abwasserrohre in Küche und Bad/WC untersagt. Die Entsorgung derartiger Stoffe muss über den Haus- oder Sondermüll erfolgen.

Haustechnik

Einwirkungen auf die Haustechnik (elektrisches System, Sicherungskästen, Zähler, Versorgungsleitungen, Heizanlage etc.) sind den Mietern untersagt. Alle Reparatur- und Wartungsarbeiten dürfen nur durch qualifiziertes Fachpersonal durchgeführt werden. Schäden oder Funktionsstörungen sind dem Vermieter umgehend mitzuteilen. Bei Gasgeruch sind sofort das Versorgungsunternehmen und der Vermieter zu verständigen. Offenes Feuer und das Betätigen elektrischer Schalter ist dann in den betroffenen Räumen zu unterlassen; der Gas-Haupthahn der jeweiligen Wohnung oder des Hauses ist zu schließen.

Balkone

An Balkongeländern befestigte Blumenkästen müssen wind- und absturzsicher angebracht werden. Beim Blumengießen ist dafür zu sorgen, dass kein Wasser an den Hauswänden abfließt oder auf andere Balkone oder Personen tropft.

Das Anbringen von Markisen und Satellitenantennen auf und an den Balkonen bedarf der Zustimmung des Vermieters.

Das Anbringen eines Sicht- oder Windschutzes am Balkongeländer ist bis zur Höhe des Balkongeländers zulässig.

Balkone, Loggien, Dachterrassen etc. müssen im Winter von Eis und Schnee frei gehalten werden.

Weitere Regelungen: _____

Betriebskostenaufstellung (Anlage zu § 7 des Mietvertrages)

Der Vermieter kann die nachfolgend näher bezeichneten Betriebskosten (Kostenarten nach § 2 der Betriebskostenverordnung) auf den Mieter umlegen, es sei denn, dass sie üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden. Betriebskosten liegen nur dann vor, wenn es sich um laufende, regelmäßig wiederkehrende Kosten im Zusammenhang mit dem Haus oder dem Grundstück handelt.

Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten 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 Aufbereitungstoffe;
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 Betriebsraumes, 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 Betriebsraumes; 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 Gas-einzelfeuerstätten**, 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 Berücksichtigung, 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 Kabelweiterleitung 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.

Berechnung der Wohnfläche

Auch wenn die nachfolgend abgedruckte Wohnflächenverordnung nach ihrem Wortlaut nur für öffentlich geförderten Wohnraum gilt, wird die Wohnungsgröße auch für frei finanzierte Wohnungen in der Regel nach der Wohnflächenverordnung bemessen. Vermieter und Mieter können aber im Mietvertrag auch einen anderen Berechnungsmodus vereinbaren.

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche Wohnflächenverordnung (WoFIV)

§ 1 WoFIV

Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

- (1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.
- (2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2 WoFIV

Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
 1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
 2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
 1. Zuhörerräume, insbesondere:
 - a) Kellerräume,
 - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
 - c) Waschküchen,
 - d) Bodenräume,
 - e) Trockenräume,
 - f) Heizungsräume und
 - g) Garagen,
 2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
 3. Geschäftsräume.

§ 3 WoFIV

Ermittlung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von
 1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
 2. Fuß-, Sockel und Schrammleisten,
 3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
 4. freiliegenden Installationen,
 5. Einbaumöbeln und
 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von

1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, frei stehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätzen,
3. Türnischen und
4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

(4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese

1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berechtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 WoFIV

Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.¹⁾

§ 5 WoFIV

Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

¹⁾ In frei finanzierenden Wohnungen kommt es bei der Berechnung der Fläche von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen auf den Nutzwert an. Im Normalfall ist ein Balkon z. B. zu einem Viertel anzurechnen, nur bei besonders schöner Lage zur Hälfte.