

UNBEFRISTETER WOHNUNGSMIETVERTRAG

Zwischen

FIRMA

VORNAME UND NAME

STRASSE UND HAUSNUMMER

PLZ UND ORT

– im Folgenden *Vermieter* genannt – und

FIRMA

VORNAME UND NAME

STRASSE UND HAUSNUMMER

PLZ UND ORT

– im Folgenden *Mieter* genannt – wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§1 Vertragsgegenstand

1.1 Vermietet wird folgende Wohnung:

STRASSE UND HAUSNUMMER

GESCHOSS

PLZ UND ORT

in einer Größe von _____ m²

(einschließlich eines eventuell vorhandenen Balkon- bzw. Terrassenanteils), mit _____ Zimmern und

- Bad mit Toilette
- separatem Bad
- separater Toilette
- Küche
- Balkon
- Diele

- Abstellkammer
- Bodenraum
- Keller
- Garage
- PKW-Stellplatz
- _____

1.2 Folgende gemeinschaftliche Einrichtungen, Räume und Flächen außerhalb der Wohnung können vom Mieter – unter Einhaltung der Hausordnung – mitbenutzt werden:

- Hof
- Garten
- Schuppen

- Waschküche
- Wäschespinnne
- _____

1.3 Dem Mieter wird folgende Anzahl von Schlüsseln ausgehändigt:

- Haustürschlüssel
- Wohnungstürschlüssel
- Kellerschlüssel

- Briefkastenschlüssel
- Zimmerschlüssel
- _____

§2 Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit.

§3 Miethöhe

3.1 Die monatliche Kaltmiete (Grundmiete) für die Wohnung beträgt derzeit _____ EUR,
in Worten: _____ EUR.

3.2 Hinzu kommen für

- die Garage: _____ EUR.
- den Garten: _____ EUR.
- den PKW-Stellplatz: _____ EUR.
- _____ EUR.

§4 Betriebskosten

4.1 Soweit möglich, hat der Mieter die Betriebskosten direkt mit den Versorgungsunternehmen bzw. Leistungserbringern abzurechnen.

4.2 Ist eine Betriebskostenpauschale vereinbart, bleiben Erhöhungen oder Ermäßigungen gemäß §560 BGB vorbehalten. Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart, kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung eine Anpassung dieser Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen.

4.3 Die laut Betriebskostenverordnung (BetrKV) – als Anlage _____ Bestandteil dieses Mietvertrages – umlagefähigen Betriebskosten für das Haus hat der Mieter zusätzlich zur Miete zu zahlen.

- Zusätzlich zu den in der Betriebskostenverordnung bezeichneten Betriebskosten wird ausdrücklich die Übernahme folgender Betriebskosten vereinbart:

HINWEIS: Tragen Sie hier ggf. die Betriebskosten ein, die unter §2 Nr. 17 BetrKV „sonstige Kosten“ fallen z. B. für eine Klimaanlage.

4.4 Die Umlage der Gesamtheizkosten ergibt sich aus folgendem Verhältnis von Grund- und Verbrauchskostenanteil:

der Grundkostenanteil beträgt _____ % und

der Verbrauchskostenanteil beträgt _____ %.

Der Grundkostenanteil ergibt sich aus der Wohnfläche der Mietsache (im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche); der Verbrauchs-

kostenanteil entspricht dem durch Erfassungsgeräte ausgewiesenen Verbrauch.

4.5 Die Umlage der Warmwasserkosten ergibt sich aus folgendem Verhältnis von Grund- und Verbrauchskostenanteil:

der Grundkostenanteil beträgt _____ % und

der Verbrauchskostenanteil beträgt _____ %.

Der Grundkostenanteil ergibt sich aus der Wohnfläche der Mietsache (im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche); der Verbrauchskostenanteil entspricht dem durch Erfassungsgeräte ausgewiesenen Verbrauch.

4.6 Die übrigen Betriebskosten (außer für Heizung und Warmwasser) werden – soweit der Verbrauch erfasst wird – nach dem Verbrauch umgelegt. Ist der Verbrauch nicht erfasst, werden sie

nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt.

nach folgendem Umlagemaßstab ermittelt:

4.7 Als Vorauszahlung für Heiz- und Warmwasserkosten werden derzeit _____ EUR,
in Worten: _____ Euro, veranschlagt.

Der Mieter zahlt eine Pauschale für Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von _____ EUR pro Monat/Jahr.

Als Betriebskostenvorauszahlung werden derzeit _____ EUR,
in Worten: _____ EUR, veranschlagt.

Der Mieter zahlt eine Betriebskostenpauschale in Höhe von _____ EUR pro Monat/Jahr.

4.8 Der Vermieter kann den Umlagemaßstab für die Betriebskosten einseitig – und abweichend von der hier getroffenen Vereinbarung – ändern, wenn sich dies durch einen veränderten Verbrauch oder veränderte Ursachen der Betriebskosten begründet. Eine solche Änderung des Umlagemaßstabes ist jeweils nur vor Beginn eines neuen Abrechnungszeitraumes zulässig und bedarf der schriftlichen Änderungserklärung.

4.9 Der Vermieter erteilt dem Mieter über die Betriebskosten einmal pro Jahr (in der Regel zu jedem Jahresanfang für das vorangegangene Jahr) eine Betriebskostenabrechnung. Zuvielzahlungen hat der Vermieter an den Mieter zurückzuerstatten, Zuwenigzahlungen hat der Mieter nachzuentrichten. Nach Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums sind derartige Nachforderungen des Vermieters ausgeschlossen. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat.

Der Mieter hat das Recht, nach rechtzeitiger vorheriger Anmeldung und während der üblichen Geschäftszeiten die Abrechnungsunterlagen einzusehen. Einwände des Mieters gegen die Abrechnung hat er dem Vermieter bis spätestens zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Danach sind derartige Einwände ausgeschlossen. Dies gilt nicht, wenn der Mieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat.

Zuviel- oder Zuwenigzahlungen erstatten die Parteien spätestens innerhalb von _____ Monat/en.

4.10 Endet das Mietverhältnis vor dem Ende einer laufenden Abrechnungsperiode, ist eine Zwischenablesung der Verbrauchserfassungsgeräte erforderlich. Die hierfür zusätzlich anfallenden Kosten tragen Mieter und Vermieter je zur Hälfte. Im Übrigen werden die Betriebskosten im Verhältnis der Mietzeit zur Abrechnungsperiode abgerechnet.

§5 Mietzahlungen

Die Gesamtmiete, d.h. die Kaltmiete plus Betriebskostenvorauszahlung,

in Höhe von _____ EUR,

in Worten: _____ EUR,

ist im Voraus und kostenfrei bis zum 03. Werktag eines jeden Monats auf das folgende Konto einzuzahlen:

_____	KONTOINHABER
_____	KONTONUMMER
_____	BANKLEITZAHL
_____	GELDINSTITUT
_____	IBAN
_____	BIC
_____	VERWENDUNGSZWECK

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Eingang des Geldes beim Vermieter bzw. dem oben genannten Konto bei dessen Kreditinstitut an.

§6 Mietkaution

- 6.1 Der Mieter leistet zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertrag eine Kautio (Mietsicherheit) in Höhe von _____ EUR.

Diese Kautio ist bei Übergabe der Mietsache zu erbringen. Der Mieter hat das Recht, die Kautio in 3 gleichen aufeinander folgenden Raten zu erbringen. In diesem Fall ist die erste Rate bei Übergabe der Mietsache zu leisten.

- 6.2 Die Kautio

- ist getrennt vom Vermögen des Vermieters bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen üblichen Zinssatz und mit dreimonatiger Kündigungsfrist anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit.
- soll mit Einverständnis beider Parteien auf die folgende Weise angelegt werden:

- 6.3 Der Mieter ist nicht berechtigt, vor dem Ende des Mietverhältnisses den noch nicht fälligen Kautionsrückzahlungsanspruch gegen Mietforderungen aufzurechnen.

- 6.4 Die Kautio ist nach Beendigung des Mietverhältnisses und nach Rückgabe der Mietsache abzurechnen und auszuzahlen, sobald klar ist, dass begründete Gegenansprüche bzw. Zurückbehaltungsrechte des Vermieters nicht bestehen.

§7 Mieterhöhungen

- Der Vermieter kann die Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen verlangen.
- Die vertraglich vereinbarte Miete bleibt bis zum _____ unverändert.

§8 Aufrechnung und Zurückbehaltung

Der Mieter kann ein Leistungsverweigerungs-, Aufrechnungs- oder Zurückbehaltungsrecht gegen die Miete nur ausüben, wenn er dies dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Mietzahlung angezeigt hat. Diese Anzeigepflicht entfällt bei unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen. Die Rechte des Mieters gemäß §§536, 536a BGB bleiben hiervon unberührt.

Mit anderen Forderungen als denjenigen aus dem Mietverhältnis kann der Mieter nicht aufrechnen. Auch die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechtes ist insoweit ausgeschlossen.

§9 Zustand und Übergabe der Mietsache

- 9.1 Der Vermieter verpflichtet sich, vor Beginn des Mietverhältnisses folgende Arbeiten auf seine Kosten durchführen zu lassen:

- 9.2 Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter folgende Arbeiten zu erstatten, die der Mieter fachgerecht durchführen lässt:

- 9.3 Die Übergabe der Mieträume zu Beginn des Mietverhältnisses erfolgt in

- vollständig renoviertem Zustand.
 vollständig unrenoviertem Zustand.
 folgendem Zustand: _____

- 9.4 Bei Übergabe der Mietsache an den Mieter erstellen beide Parteien gemeinsam ein Übergabeprotokoll. Eventuell vorhandene Mängel der Mietsache sind dort aufzunehmen und von jeder Partei zu unterzeichnen. Soweit keine Mängel festgestellt werden, bestätigt der Mieter, dass er die Mietsache in vertragsgemäßem Zustand übernommen hat.

- 9.5 Wird der Gebrauch der Mietsache zum hier vereinbarten Mietbeginn nicht gewährt, ist der Mieter berechtigt, Schadensersatz zu fordern. Dies gilt jedoch nur, wenn der Vermieter die nicht rechtzeitige Überlassung vorsätzlich oder grob fahrlässig zu vertreten hat.

Das Recht des Mieters hinsichtlich Mietminderung und fristloser Kündigung bleibt unberührt.

§10 Gebrauch der Mietsache

- 10.1 Die Vermietung erfolgt zu Wohnzwecken. Eine andere, insbesondere gewerbliche Nutzung ist nicht gestattet.

- 10.2 Bei einer Nutzung zu folgenden Zwecken bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Vermieters:

- bei entgeltlicher oder unentgeltlicher Überlassung der Mietsache an Dritte zu deren selbstständigen Gebrauch – im Ganzen oder teilweise, insbesondere bei Untervermietung
- bei Nutzung der Mietsache zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere bei gewerblicher Nutzung
- bei Nutzung von Haus oder Grundstück als Abstellplatz für Kraftfahrzeuge oder Wohnwagen außerhalb der dafür vorgesehenen Einrichtungen
- bei grundlegender Umgestaltung des Gartens, die das übliche Maß übersteigt, insbesondere beim großflächigen Anlegen von Anbauflächen für Nutzpflanzen
- _____

10.3 Folgender besonderen Nutzung wird bereits im hier vorliegenden Mietvertrag zugestimmt:

§11 Widerruf der Nutzung und unbefugte Untervermietung

11.1 Der Vermieter kann eine einmal erteilte Zustimmung für eine besondere Nutzung widerrufen. Des Weiteren kann er eine ohne Zustimmung erfolgende Nutzung, insbesondere eine nicht genehmigte Tierhaltung, untersagen, wenn Auflagen nicht eingehalten, andere Personen belästigt oder die Mietsache bzw. das Anwesen beeinträchtigt werden.

Der Mieter haftet – ohne Rücksicht auf Verschulden – für Schäden, die durch eine besondere Nutzung der Mietsache entstehen, unabhängig davon, ob der Vermieter zuvor seine Zustimmung erteilt hat.

11.2 Überlässt der Mieter die Mietsache auch nach einer schriftlichen Abmahnung weiterhin einem Dritten zu dessen selbstständigen Gebrauch, ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

§12 Bauliche Veränderungen

12.1 Der Vermieter ist berechtigt, Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Anwesens bzw. der Mietsache, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters vorzunehmen. Soweit die Mietsache von solchen Arbeiten unmittelbar betroffen ist, hat der Mieter diese zugänglich zu machen und die Arbeiten zu dulden.

12.2 Ohne eine vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters ist es dem Mieter nicht gestattet, den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitende bauliche oder sonstige Veränderungen an der Mietsache oder an den darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen vorzunehmen.

12.3 Die Anbringung einer Satellitenempfangsanlage außerhalb der Mietwohnung ist dem Mieter nur gestattet, wenn ein Breitbandkabelanschluss für Radio und Fernsehen nicht vorhanden ist. Die Montage einer solchen Anlage ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig und hat durch einen Fachbetrieb zu erfolgen, den der Vermieter bestimmt.

Die Kosten für das Anbringen der Satellitenempfangsanlage sowie alle damit verbundenen Kosten und Gebühren trägt der Mieter.

Wird nachträglich eine gemeinschaftliche Satellitenempfangsanlage installiert, ist der Mieter verpflichtet, die von ihm eingerichtete Anlage zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

§13 Schäden an der Mietsache und Instandhaltung

13.1 Der Mieter ist verpflichtet, mit der Mietsache sowie den ihm überlassenen Einrichtungen und Anlagen umsichtig und sorgsam umzugehen. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass die Mietsache ordnungsgemäß gereinigt und ausreichend belüftet und beheizt wird.

13.2 Der Mieter hat dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen, wenn sich ein wesentlicher Mangel der Mietsache zeigt oder eine Vorkehrung zum Schutz der Mietsache bzw. des Anwesens gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich wird. Dabei muss dem Vermieter grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt werden, innerhalb einer angemessenen Frist Abhilfe zu schaffen. Ein Anspruch des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen entfällt, wenn dieser dem Vermieter zuvor keine Gelegenheit gegeben hat, den Mangel zu beseitigen – es sei denn, „Gefahr im Verzug“ machte ein rasches Handeln des Mieters unter allem Umständen erforderlich.

13.3 Der Mieter haftet für Beschädigungen der Mietsache sowie der darin vorhandenen Einrichtungen, die durch Verletzungen der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, insbesondere dann, wenn er technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt oder die Wohnung nur unzureichend belüftet oder beheizt. Der Mieter haftet auch für das Verschulden von Personen, die zu seinem Hausstand gehören oder die sich mit dem Einverständnis des Mieters auf dem Anwesen bzw. im Haus aufhalten.

Hat der Mieter einen Schaden zu vertreten, ist er verpflichtet, diesen sofort zu beseitigen.

§14 Bagatellschäden

Kosten für kleinere Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen an Teilen, die einem ständigen Gebrauch des Mieters unterliegen (z. B. Installationsgegenstände für Strom, Wasser, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Verschlussvorrichtungen von Fensterläden), hat der Mieter zu tragen, soweit die Kosten für eine einzelne Instandhaltungs- oder Reparaturmaßnahme eine Höhe von _____ EUR nicht überschreiten und diese nicht vom Vermieter zu vertreten sind.

Werden innerhalb eines Kalenderjahres mehrere solcher Kleinreparaturen erforderlich, so ist die Kostenbeteiligung des Mieters auf ein Maximum von _____ % der Jahreskaltmiete bzw. auf höchstens _____ EUR begrenzt.

Soweit ein Handwerker bzw. eine Fachfirma mit der Reparatur beauftragt wird, bleibt die Auftragsvergabe Sache des Vermieters.

§15 Schönheitsreparaturen

Für die Dauer des Mietverhältnisses verpflichtet sich der _____, anfallende Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung auf eigene Kosten durchzuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören: Das Tapezieren, Anstreichen der Wände und der Decken, das Pflegen und Reinigen der Fußböden, das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen sowie das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung.

Diese Schönheitsreparaturen sind vorzunehmen, wenn die Mietsache bei objektiver Betrachtungsweise tatsächlich renovierungsbedürftig ist. Die Arbeiten sind handwerksgerecht auszuführen.

Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeiträumen erforderlich sein: in Küchen, Bädern und Dusche alle _____ Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle _____ Jahre, in anderen Nebenräumen alle _____ Jahre. Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.

Die Arbeiten sind handwerksgerecht auszuführen.

§16 Betreten der Mietsache durch den Vermieter

Der Vermieter ist berechtigt, die Mietsache – gegebenenfalls zusammen mit Fachleuten bzw. Miet- oder Kaufinteressenten – werktags _____ zu betreten, wenn er einen Anspruch auf die Besichtigung des Mietgegenstandes hat oder sich Gewissheit über die Voraussetzungen eines Anspruchs verschaffen will und die Besichtigung deshalb von Interesse für ihn ist. Der Vermieter darf die Wohnung betreten, wenn eine konkrete Gefahr für die Mietsache oder andere Mieter besteht, um den Zustand der Mietsache zu überprüfen, um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Arbeiten festzustellen, um Messgeräten abzulesen oder zum Zwecke des Verkaufs.

Hierfür bedarf es jedoch einer rechtzeitigen vorherigen Abstimmung mit dem Mieter. Der Mieter ist dafür verantwortlich, dass der Vermieter diese Rechte auch bei längerer Abwesenheit des Mieters ausüben kann.

§17 Mehrheit von Mietern

17.1 Wird an mehrere Mieter vermietet, so haften diese als Gesamtschuldner.

17.2 Kündigungen, Mieterhöhungen sowie andere Erklärungen mit dem Ziel, einer Vertragsänderung herbei zu führen, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden.

§18 Kündigung

- 18.1 Das Kündigungsrecht der Mietvertragsparteien richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen; hinsichtlich der Rechtzeitigkeit kommt es allein auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.
- 18.2 Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses über den Beendigungszeitpunkt hinaus ist ausgeschlossen. §545 BGB findet keine Anwendung.
- 18.3 Wird das Mietverhältnis durch eine berechtigte fristlose Kündigung des Vermieters beendet, haftet der Mieter für die Schäden, die dem Vermieter dadurch entstehen, dass die Mietsache nach Auszug des Mieters leer steht oder billiger vermietet werden muss. Diese Haftung endet mit Ablauf der für den Mieter maßgeblichen ordentlichen Kündigungsfrist. Weitergehende Ansprüche werden hiervon nicht berührt.

§19 Rückgabe der Mietsache

Nach Vertragsbeendigung ist die Mietsache mit sämtlichen Schlüsseln – auch den vom Mieter zusätzlich beschafften Schlüsseln – vollständig geräumt und _____ zurückzugeben.

Macht der Mieter von seinem Recht Gebrauch, die Schönheitsreparaturen nach §15 dieses Vertrages selbst vollständig und fachgerecht auszuführen, so hat auch dies spätestens bis zum Ende des Mietverhältnisses zu geschehen.

Hat der Mieter die Mietsache verändert oder mit Einrichtungen versehen, ist er verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters und auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen – wenn nicht im Einzelfall etwas anderes vereinbart wurde. Der Mieter ist seinerseits berechtigt, Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, wieder zu entfernen. Der Vermieter kann die Ausübung dieses Rechtes durch die Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme.

§20 Besondere Vereinbarungen

Im Übrigen vereinbaren die Parteien das Folgende:

§21 Nebenabreden

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.

_____ ORT UND DATUM _____ ORT UND DATUM

_____ VERMIETER/IN _____ MIETER/IN

Anlagen:

- Katalog über die Aufstellung von Betriebskosten Energieausweis vom _____
- Hausordnung _____
- Übergabeprotokoll vom _____

Erläuterungen

zu §6.1:

Maximal zulässig ist eine Kautionshöhe von 3 Monatsmieten ohne Betriebskosten.

zu §14:

Nur die Kosten von **Kleinreparaturen** aufgrund von **Bagatellschäden**, nicht aber die Vornahme von Kleinreparaturen, dürfen auf den Mieter abgewälzt werden. Für den Mieter müssen die von ihm maximal zu tragenden Kosten innerhalb eines bestimmten Zeitraumes erkennbar sein. Für die einzelne Reparatur dürfen nicht mehr als 75,00 € bis 100,00 € zuzüglich MwSt zu zahlen sein. Auf das Jahr gerechnet etwa 250,00 € bzw. 8% der Jahresmiete. Eine Rechtsprechung wonach eine maximale Beteiligung des Mieters exakt umrissen wird, gibt es noch nicht. Das AG Braunschweig (Urteil v. 17.05.2005 – AZ: 116 C 196/05) hielt jedoch eine Kleinreparaturklausel für rechtens, wenn 100,00 € netto als Obergrenze nicht überschritten werden (so auch das AG Brandenburg in seinem Urteil vom 06.03.2008 - AZ: 31 C 306/07). Wichtig ist, dass der Mieter bei teureren Reparaturen nicht anteilig beteiligt werden darf, da es sich sonst nicht mehr um Kleinreparaturen handelt.

zu §15:

Beachten Sie die neue Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs

- 1) In dem Verfahren **VIII ZR 185/14** hat der Bundesgerichtshof (BGH) seine frühere Rechtsprechung aufgegeben, dass die Schönheitsreparaturen auch bei einer zu Mietbeginn dem Mieter unrenoviert überlassenen Wohnung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen auf den Mieter übertragen werden können.

Der Mieter darf zur Vermeidung einer unangemessenen Benachteiligung - jedenfalls **nicht ohne Gewährung eines angemessenen Ausgleichs** durch den Vermieter - formularmäßig nicht mit Schönheitsreparaturen belastet werden, die bereits in einem vorvertraglichen Abnutzungszeitraum entstanden sind, also vom Vormieter verursacht wurden.

Eine Formulklausel, die dem Mieter einer **unrenoviert übergebenen Wohnung** die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, ist daher **unwirksam**. Achtung: Über die Höhe eines angemessenen Ausgleichs hat der BGH nicht entschieden! Eine halbe Monatsmiete für das Streichen von drei Zimmern stellt nach Auffassung der Richter jedenfalls keinen angemessenen Ausgleich dar. Wer dem Mieter also eine unrenovierte Wohnung übergibt, darf zukünftig dem Mieter die Pflicht zur Ausübung von Schönheitsreparaturen nicht mehr auferlegen. In bereits bestehenden Mietverhältnissen führt das Urteil dazu, dass der Mieter ggf. die Schönheitsreparaturen nicht mehr leisten muss. Zur Prüfung des Einzelfalls sollten Sie sich im Zweifel unbedingt an einen Rechtsanwalt wenden.

- 2) In dem Verfahren **VIII ZR 242/13** hat der Senat zusätzlich entschieden, dass ein Anspruch auf anteilige Kostentragung nach einer Quotenabgeltungsklausel nicht besteht. Unter Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung hat der BGH entschieden, dass eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darin liegt, dass der auf ihn entfallende Kostenanteil nicht verlässlich ermittelt werden kann und für ihn bei Abschluss des Mietvertrags nicht klar und verständlich ist, welche Belastung gegebenenfalls auf ihn zukommt. Dies gilt unabhängig davon, ob die Wohnung dem Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses renoviert oder unrenoviert überlassen wurde.
- 3) Die (nicht starren) Fristen für die Vornahme der Schönheitsreparaturen betragen nach aktueller Rechtsprechung noch: in Küchen, Bädern und Dusche alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre, in anderen Nebenräumen alle sieben Jahre an. Diese Fristen hat der BGH für bestehende Mietverträge gebilligt. Allerdings hat er in einer Entscheidung ausdrücklich offen gelassen, ob bei künftig abzuschließenden Mietverträgen längere Fristen zu gelten haben. Es wird daher von Juristen teilweise vorgeschlagen von vornherein längere Fristen festzulegen, nämlich: in Küchen, Bädern und Dusche alle fünf Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle acht Jahre, in anderen Nebenräumen alle zehn Jahre an. In unserer Vorlage können Sie daher entsprechend wählen.
- 4) Die Farbwahlklausel bezieht sich auf den Zeitpunkt der Rückgabe. Der BGH hat in seiner Entscheidung vom 22.10.2008 – Az. VIII ZR 283/07 klargestellt, dass diese Klausel zulässig ist.

BETRIEBSKOSTENVERORDNUNG (BETRKV)

Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858) geändert worden ist

§ 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),

2. *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 Warmwasser-*

versorgungsanlagen 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,

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- und 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 ihrer Einstellung durch eine Fachkraft, bis zum 30. Juni 2024 außerdem 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 Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, bis zum 30. Juni 2024 außerdem die weiteren Kosten entsprechend Buchstabe a, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse,

oder

c) des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes;

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.

Für Anlagen, die ab dem 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, ist Satz 1 Nummer 15 Buchstabe a und b nicht anzuwenden.