

# Mietvertrag für Wohnungen

Zwischen

der Katholischen Kirchengemeinde Ort, Patron, Straße Hausnummer, PLZ Ort GKZ  
vertreten durch den Verwaltungsrat

Vermieter

und

Vorname Name  
sowie Vorname Name  
zurzeit wohnhaft Straße Hausnummer, PLZ Ort, Telefonnummer

Mieter

wird folgender Mietvertrag für das bereits seit bestehende Mietverhältnis ggf. löschen!vereinbart:

## § 1 Mietsache

### 1. Vermietet werden im Haus

genaue Anschrift und Lagebezeichnung (PLZ Ort, Straße, Hausnr.) Vorderhaus, Seitenflügel, Quergebäude, (1.,2.,3.). Stockwerk rechts, links, Mitte folgende Räume:

Anzahl Zimmer, Anzahl Kammer, Anzahl Küche, Anzahl Korridor/Diele, Anzahl Bad, Anzahl Toilette, Anzahl Toilette mit Bad/Dusche, Anzahl Balkon, Anzahl Kellerraum Nr. 1,2 ,  
ggf. freie Eingabe; sonst löschen

Vereinbarte Wohnfläche: m<sup>2</sup>.

Es handelt sich um eine öffentlich geförderte Wohnung, so dass ein entsprechender Wohnberechtigungsschein erforderlich ist.

Herd und Öfen werden  mitvermietet  nicht mitvermietet.

Die nachstehend aufgeführten Einrichtungen dürfen nach Maßgabe der Benutzungsordnung mitbenutzt werden (z. B. Waschanlage, Fahrzeugabstellplatz, Kinderspielplatz) ggf. freie Eingabe.

Nicht vermietet sind folgende zurückgelassene Einrichtungen des Vormieters:  
ggf. freie Eingabe

### 2. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter spätestens bei Einzug folgende Schlüssel auszuhändigen:

Anzahl Haus-, Anzahl Wohnungs-, Anzahl Zimmer-, Anzahl Boden-, Anzahl Keller-, Anzahl Aufzug-, Anzahl Garagen-, Anzahl Hausbriefkasten-, Anzahl freie Eingabe, z.B. Gartentor Schlüssel.

Gemäß Übergabeprotokoll

Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der Einwilligung des Vermieters.

Der Mieter hat bei Beendigung des Mietverhältnisses sämtliche Schlüssel, auch selbst angeschaffte, an den Vermieter herauszugeben; anderenfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters Ersatzschlüssel zu beschaffen oder - soweit dies im Interesse des Nachmieters erforderlich ist - auch die Schlösser zu verändern und dazu Schlüssel zu beschaffen.

### 3. Die Mieträume dürfen vom Mieter nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Gesamtzahl der Personen, die die Wohnung beziehen werden: Personenanzahl Person

Der Mieter ist verpflichtet, seiner gesetzlichen Meldepflicht nachzukommen und auf Verlangen des Vermieters die Meldebescheinigung vorzulegen. Die Anbringung von Schildern, Werbung, Automaten und dergleichen außerhalb der Mieträume bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des Vermieters.

## § 2 Mietzeit und ordentliche Kündigung

1. a)  Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_, es läuft auf unbestimmte Zeit. Kündigungsfristen: siehe 2.
  - b)  Die Wohnung ist nur zu vorübergehendem Gebrauch durch den Mieter gemietet, nämlich wegen **Begründung eingeben**. Sie kann daher jeweils bis zum 3. Werktag jeden Monats zum Schluss dieses Monats schriftlich gekündigt werden.
  - c)  Das Mietverhältnis ist auf Verlangen des Mieters auf bestimmte Zeit abgeschlossen, wegen **Begründung eingeben**. Es beginnt am \_\_\_\_\_ und endet am \_\_\_\_\_, wenn es nicht verlängert wird.
  - d)  Dieses Mietverhältnis ist ein Zeitmietvertrag gemäß § 575 BGB. Vereinbarte Mietzeit:  
**ggf. freie Eingabe**  
Der Vermieter will nach Ablauf der Mietzeit  
 die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen,  
 die Räume in zulässiger Weise beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden,  
 die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten bzw. an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Vermieters übergeben.  
Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der angegebene Grund noch besteht. - Tritt der Grund der Befristung erst später ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Entfällt der Grund, so kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen.
  - e)  Die Wohnung wird mit Rücksicht auf das Bestehen eines Arbeitsverhältnisses und für die Dauer der Tätigkeit bei **ggf. freie Eingabe** als Dienstwohnung zur Verfügung gestellt. Mit Beendigung des Arbeitsverhältnisses bzw. mit dem Zeitpunkt der Versetzung endet das Recht auf Benutzung der Wohnung. Das Wohnverhältnis wird in diesen Fällen - spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats zum Schluss des folgenden Monats - gekündigt. Zu diesem Zeitpunkt ist die Wohnung zu räumen und an den Wohnungsgeber herauszugeben.
2. Kündigungsfristen zu 1. a):  
Die Kündigungsfrist beträgt für den Mieter 3 Monate, für den Vermieter  
3 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums weniger als 5 Jahre vergangen sind,  
6 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums 5 Jahre vergangen sind,  
9 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums 8 Jahre vergangen sind,  
jeweils zum Ende eines Kalendermonats (§ 573 BGB).  
Die Kündigung muss schriftlich bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigung erfolgen, durch den Vermieter unter Angabe sämtlicher Kündigungsgründe und unter Hinweis auf das binnen einer Frist von 2 Monaten vor Beendigung des Mietverhältnisses schriftlich auszuübende Widerspruchsrecht. Für die Rechtzeitigkeit ist der Zugang der Kündigung maßgeblich.
  3. Wird die Mietsache zu Mietbeginn nicht übergeben, so kann der Mieter Schadensersatz verlangen, wenn der Vermieter die Verzögerung zu vertreten hat. Die Rechte des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung bleiben unberührt.
  4. Eine stillschweigende Verlängerung des Mietvertrages gemäß § 545 BGB tritt nicht ein.
  5. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch trotzdem fort, so hat er als Nutzungsentschädigung die ortsübliche Miets, mindestens die zuletzt vereinbart gewesene Miets, zu zahlen. Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Schadens bleibt vorbehalten.

### § 3 Miete und Nebenkosten

1.  
2. a) Die Miete  netto kalt beträgt monatlich €

b)  Die Miete netto kalt bleibt bis zum \_\_\_\_\_ unverändert. Für den nachfolgend bezeichneten Zeitraum wird eine Staffelmiete vereinbart. Die Miete erhöht sich ab den folgenden Zeitpunkten um folgende Beträge:

ab	um	€ auf	€		ab	um	€ auf	€
ab	um	€ auf	€		ab	um	€ auf	€
ab	um	€ auf	€		ab	um	€ auf	€

2. Nebenkosten

Betriebskosten-Vorschuss gem. nachfolgendem Absatz 3 zzt. €

Heizkostenvorschuss gem. § 6 zzt. €

**Insgesamt sind zzt. monatlich zu zahlen:** **€**

---

3. In der Miete sind die nachfolgenden Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung, ermittelt aufgrund der letzten Berechnung des Vermieters **nicht enthalten**. Die Betriebskosten, wie nachfolgend spezifiziert, sind als Vorschuss vom Mieter an den Vermieter zu zahlen und werden jährlich mit dem Mieter abgerechnet. Die Umlegung der Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung ist in § 6 dieses Vertrages vereinbart.

Kosten für:	Verteilungsschlüssel: z.B. nach Personenzahl, m <sup>2</sup> - Wohnfläche gem. § 1, Bruchteilen oder Messgeräten
1) Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks insbesondere Grundsteuer	
2) Die Kosten der Wasserversorgung	
3) Die Kosten der Entwässerung	
4) Die Kosten des Betriebs der Aufzugsanlagen	
5) Die Kosten der öffentlichen Straßenreinigung und Müllabfuhr	
6) Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	
7) Die Kosten der Gartenpflege	
8) Die Kosten der Beleuchtung	
9) Die Kosten der Schornsteinreinigung	
10) Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	
11) Die Kosten für den Hauswart	
12) Die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage bzw. Kabelanschluss (Breitbandkabelnetz)	
13) Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung	
14) Sonstige Betriebskosten	
15) Mietausfallwagnis gem. Betriebskostenverordnung	

Ist in der Spalte „Verteilungsschlüssel“ ein solcher nicht eingesetzt, so kann der Vermieter einen geeigneten, auch unterschiedlichen Umlegungsmaßstab nach billigem Ermessen bestimmen. Der Vermieter kann während der Mietzeit bei Vorliegen eines sachlichen Grundes zu Anfang eines neuen Berechnungszeitraumes den Verteilungsschlüssel angemessen neu bilden. Die Verteilung bzw. Neubestimmung eines Verteilungsschlüssels muss sich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Heizkostenverordnung, halten.

Die Kosten der Treppenhausreinigung sind in den Betriebskosten **nicht enthalten**. Sofern die Kosten für die Treppenhausreinigung in den Betriebskosten nicht enthalten sind, ist der Mieter verpflichtet, die Treppe von seinem Podest abwärts bis zum nächsten Podest - im Erdgeschoss den Hausflur - regelmäßig und ordnungsgemäß, insbesondere in ausreichenden Abständen, unentgeltlich zu reinigen.

Die Vorschusszahlung ändert sich, wenn sich die Höhe der Betriebskosten nach der letzten Berechnung geändert hat. Der Vermieter hat die Änderung dem Mieter mitzuteilen. Ein sich ergebender Saldo, auch soweit er auf der Abrechnung der Vorschüsse beruht, ist mit der nächsten Mietzahlung auszugleichen.

4. Die Schönheitsreparaturen trägt der  Vermieter  Mieter.  
Der Verpflichtete hat die Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung fachgerecht vorzunehmen. Hat der Mieter die Schönheitsreparatur übernommen, so hat er bei Ende des Mietverhältnisses alle - je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung - fälligen Arbeiten auszuführen.  
Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere:  
Anstrich und Lackieren der Innentüren sowie der Außentüren und Fenster von innen sowie sämtlicher Holzteile, Versorgungsleitungen und Heizkörper, das Weißen der Decken und Oberwände sowie der wischfeste Anstrich bzw. das Tapezieren der Wände.
5. In der Regel werden Schönheitsreparaturen in folgenden Zeitabständen fällig:
- |   |      |          |
|---|------|----------|
| In Küchen, Bädern und Duschen                           | alle | 3 Jahre, |
| in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten | alle | 5 Jahre, |
| in anderen Nebenräumen                                  | alle | 7 Jahre. |
6. Der Vermieter ist berechtigt, nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen die Zustimmung zur Erhöhung der Miete jeweils nach Ablauf eines Jahres zum Zwecke der Anpassung an die geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt zu verlangen.
7. Bei preisgebundenen Wohnraum gilt die jeweils gesetzlich zulässige Miete als vereinbart.
8. Soweit sich Betriebskosten - ggf. auch rückwirkend - erhöhen oder neu entstehen, darf der Vermieter die Erhöhung bzw. die neu entstandenen Betriebskosten nach den gesetzlichen Vorschriften anteilig umlegen. - Der Vermieter kann den monatlichen Vorschuss auf die Betriebskosten entsprechend anpassen, insbesondere, wenn sich aus der letzten Abrechnung ein Vorauszahlungsfehlbetrag ergeben hat.
9. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, dem Mieter die Nebenkosten-Abrechnungsbelege zu übersenden. Abrechnungsbelege kann der Mieter in der Wohnung bzw. der Verwaltung des Vermieters einsehen. Befindet sich diese nicht in der Gemeinde, in der sich die Wohnung befindet, bestimmt der Vermieter einen Einsichtsort in der Gemeinde, in der sich die Wohnung des Mieters befindet.

#### § 4 Zahlung der Miete und Nebenkosten

1.  Die Miete und die Betriebskosten werden vom Gehalt einbehalten.  
 Die Miete und die Betriebskosten sind monatlich im Voraus, spätestens bis zum **3. des Monats**, kostenfrei auf das Konto des Katholischen Rentamtes (Kelkheim, Hadamar) bei der **Name des Kreditinstituts, Ort, Konto-Nummer** , **BLZ** zu entrichten, unter Angabe des Verwendungszwecks „**GKZ**“. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.  
 Der Mieter erteilt dem Vermieter für den Einzug der Miete und der Nebenkosten eine Einzugsermächtigung. Miete und Nebenkosten werden im Lastschrift-Einzugsverfahren vom Konto des Mieters **Konto-Nummer** , **BLZ** , **Name des Kreditinstituts, Ort** abgebucht. Bei Kontenänderung verpflichtet sich der Mieter, jeweils eine neue Einzugsermächtigung zu erteilen.
2. Bei verspäteter Zahlung kann der Vermieter Mahnkosten in Höhe von 10,00 € je Mahnung, unbeschadet von Verzugszinsen, erheben.



7. Für die Betriebskosten der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgung sind monatlich Vorauszahlungen, deren Höhe der Vermieter festsetzt, zu leisten, über die nach Schluss der Heizperioden abzurechnen ist.
8. Ist ein Durchlauferhitzer oder Boiler zur Warmwasserbereitung oder/und eine separate Etagenheizung in der Wohnung vorhanden, so trägt der Mieter gemäß Betriebskostenverordnung sämtliche Betriebs-, Wartungs- und Reinigungskosten. Die Wartung und Reinigung erfolgen jährlich.
9. Die vorstehenden Vereinbarungen gelten sinngemäß bei Lieferung von Fernwärme/Fernwarmwasser.

## § 7 Benutzung der Aufzugsanlagen

Der Mieter ist berechtigt, vorhandene Aufzugsanlagen mitzubedenzen. Der Mieter hat keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung bei Betriebsstörungen. Der Mieter verpflichtet sich, den Aufzugsbestimmungen Folge zu leisten. Betriebsstörungen sind dem Vermieter sofort mitzuteilen.

## § 8 Benutzung der Wohnung, Untervermietung und Tierhaltung

1. Ohne vorherige Zustimmung des Vermieters dürfen die Mieträume nicht zu anderen Zwecken benutzt werden. Wird die Zustimmung erteilt, so ist der Mieter zur Zahlung einer erhöhten Miete verpflichtet.
2. Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der Mieträume oder Teilen davon an Dritte darf nur mit Einwilligung des Vermieters erfolgen. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter binnen Monatsfrist das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis fristlos kündigen. Ist dem Vermieter die Einwilligung zur Untervermietung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt (§553, Abs. 2 BGB). Der Mieter haftet für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat.
3. Jede Änderung der Nutzung durch Dritte ist dem Vermieter sofort anzuzeigen.
4. Jede Tierhaltung mit Ausnahme von Kleintieren, wie z. B. Zierfische, Ziervögel, Hamster, bedarf der Zustimmung des Vermieters. Dies gilt nicht für den vorübergehenden Aufenthalt von Tieren bis zu **Anzahl** Tagen. Der Vermieter kann die Zustimmung verweigern, wenn die Gefährdung oder Belästigung durch das Tier nicht völlig auszuschließen ist. Eine erteilte Zustimmung kann widerrufen bzw. der vorübergehende Aufenthalt untersagt werden, wenn von dem Tier Störungen oder/und Belästigungen ausgehen. Der Mieter haftet für alle Schäden.
5. Das Abstellen, Aufbewahren, Lagern usw. jeglicher Sachen, sei es auch nur vorübergehend, außerhalb der in § 1 - 1 des Mietvertrages genannten Mieträume, ist untersagt.

## § 9 Elektrizität, Gas, Wasser

1. Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter sofort zu benachrichtigen.
2. Unregelmäßigkeiten und Änderungen der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung, führen nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.
3. Wird die Strom-, Gas- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen, hat der Mieter keine Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter.
4. Der Vermieter ist berechtigt, bei Frost nach Benachrichtigung des Mieters die Frischwasserleitung zumindest in der Zeit von 22 bis 6 Uhr abzustellen.

5. Wasser darf nur für den eigenen Bedarf entnommen werden. Eine Badeeinrichtung darf nicht zu kohlen säure-, eisen- oder schwefelhaltigen Bädern benutzt werden.

### **§ 10 Außenantennen - Kabelanschluss**

1. Soweit für Fernsehen und Rundfunk keine Gemeinschaftsantenne oder kein Kabelanschluss vorhanden ist, darf der Mieter auf eigene Kosten eine Einzel-Außenantenne anbringen, wobei Art und Weise und Folgen in einem Antennenvertrag zu regeln sind.
2. Der Mieter erklärt sich schon jetzt bezüglich der Mietsache mit der Installation und den Folgekosten eines Kabelanschlusses bzw. einer Gemeinschaftsantenne oder einer Satellitenanlage einverstanden.
- 3.

### **§ 11 Waschen in der Wohnung**

Das Waschen und Trocknen von Wäsche in der Wohnung ist nicht gestattet. Hiervon unberührt bleiben Klein- und Handwäsche und das Betreiben haushaltsüblicher Waschmaschinen und Trockengeräte in Küche, Bad und Toilette, sofern hierdurch die Mietsache und das Wohngebäude nicht gefährdet oder andere Mitbewohner im Hause beeinträchtigt werden.

### **§ 12 Bauliche Maßnahmen und Verbesserungen durch den Vermieter**

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
2. Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder/und zur Schaffung neuen Wohnraumes hat der Mieter nach den gesetzlichen Bestimmungen zu dulden (§ 554 BGB).

### **§ 13 Bauliche Änderungen durch den Mieter**

1. Bauliche Veränderungen, Um- und Einbauten, insbesondere Änderungen der Installationen, Anbringung von Außenjalousien, Markisen und Blumenbrettern sowie Errichtung und Änderung von Feuerstätten nebst Ofenrohren dürfen nur vorgenommen werden, wenn der Vermieter zuvor eingewilligt hat und eine etwa erforderliche bauaufsichtliche Einwilligung erteilt worden ist, die der Mieter einzuholen hat. Kosten dürfen dem Vermieter nicht entstehen.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder Dritten aus Maßnahmen gem. Ziff. 1 entstehen, ohne dass es des Nachweises des Verschuldens bedarf.
3. Der Mieter trägt die Kosten der Entfernung von ihm angelegter oder übernommener Leitungen und für dadurch hervorgerufene Gebäudeschäden.

### **§ 14 Wegnahmerecht des Mieters**

1. Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Mietsache versehen hat, wegzunehmen. Er hat den früheren Zustand wieder herzustellen. Der Vermieter kann die Beseitigung und die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangen.
2. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechtes des Mieters durch Zahlung des Zeitwertes abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat (§552 BGB). Bei der Bemessung des Zeitwertes, ist der durch die Wegnahme entstehende Wertverlust und die Kosten der Herstellung des ursprünglichen Zustandes zu berücksichtigen.

## § 15 Instandhaltung der Mieträume

1. Zeigt sich ein Mangel der Mietsache oder droht eine Gefahr, so hat der Mieter dem Vermieter dies zur Vermeidung seiner Schadenersatzpflicht unverzüglich anzuzeigen.
2. Der Mieter hat die seinem unmittelbaren Zugriff unterliegenden Leitungen und Anlagen für Elektrizität und Gas, die sanitären Einrichtungen, Schlösser, Rollläden, Öfen, Herde, Heizkörper, Messeinrichtungen und ähnliche Einrichtungen so zu benutzen und zu bedienen, dass sie nicht beschädigt und nicht mehr als vertragsgemäß abgenutzt werden.
3. Ungezieferbefall hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Er hat auftretendes Ungeziefer auf seine Kosten zu beseitigen, soweit er den Ungezieferbefall zu vertreten hat.
4. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten-, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet, gereinigt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden.
5. Der Mieter haftet für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Arbeitnehmer, Handwerker usw. verursacht worden sind.
6. Der Mieter hat zu beweisen, dass Schäden in seinem ausschließlichen Gefahrenbereich nicht auf seinem Verschulden oder auf dem Verschulden der Personen, für die er einzustehen hat, beruhen. Etwaige Ansprüche gegen schuldige Dritte tritt der Vermieter an den Mieter ab.
7. Die gemeinschaftlichen Einrichtungen werden vom Vermieter in einem ordnungsgemäßen Zustand gehalten. Schäden hieran, für die der Mieter haftet, darf der Vermieter nach vorheriger Unterrichtung des Mieters auf dessen Kosten beseitigen.

## § 16 Kleinreparaturen

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten für Kleinreparaturen bzw. für die Behebung von Bagatellschäden zu übernehmen, soweit diese im Einzelfall der Reparatur oder Bagatellschadenbehebung € nicht übersteigt.  
Die Übernahme solcher Kosten durch den Mieter ist je Kalenderjahr auf  
 €  
 v. H.  
der Jahresnettokaltmiete begrenzt.
2. Die Reparaturen bzw. die Behebung von Bagatellschäden im Sinne des Absatzes 1. beziehen sich auf die Teile des Mietobjektes, die dem Gebrauch des Mieters dienen, nämlich: Einrichtungen für Elektrizität, Wasser, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster und Türverschlüsse sowie Verschlusseinrichtungen für etwa vorhandene Fensterläden.
3. Der Mieter ist nicht verpflichtet, die Reparaturen bzw. die Behebung der Bagatellschäden selbst durchzuführen oder in Auftrag zu geben. Die Notwendigkeit von Reparaturen bzw. Behebung von Bagatellschäden gemäß Absatz 1. ist dem Vermieter unverzüglich nach Feststellung des jeweiligen Schadens mitzuteilen.

## § 17 Pfandrecht des Vermieters - Sicherheitsleistung (Kaution)

1. Der Mieter erklärt, dass die beim Einzug eingebrachten Sachen sein freies Eigentum, nicht gepfändet und nicht verpfändet sind mit Ausnahme folgender Gegenstände:  
**ggf. freie Eingabe**



2. Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter sofort von einer etwaigen Pfändung eingebrachter Gegenstände unter Angabe des Gerichtsvollziehers und des Pfändenden Gläubigers zu benachrichtigen.
3. Der Mieter leistet dem Vermieter Sicherheit (Kautio) für die Erfüllung seiner Verpflichtungen und/oder zur Befriedigung von Schadensersatzansprüchen in Höhe bis zu drei Monatsmieten ohne Nebenkostenvorschüsse, nämlich in Höhe von €.  
Der Vermieter hat die Sicherheit, getrennt von seinem Vermögen, bei einem Kreditinstitut zu den für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen erhöhen die Sicherheit. Der Mieter kann die Sicherheit in drei gleichen, monatlichen Raten zahlen. Die erste Rate ist fällig bei Beginn des Mietverhältnisses (§ 551 BGB).

### **§ 18 Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

1. Der Vermieter kann die Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung besichtigen, sei es zur Prüfung des Zustandes, zum Ablesen von Messgeräten oder aus anderen wichtigen Gründen. In Fällen dringender Gefahr gestattet der Mieter hiermit das Betreten der Mieträume unwiderruflich zu jeder Tages- und Nachtzeit.
2. Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter zusammen mit dem Kaufinteressenten oder Mietbewerber die Mieträume in angemessenem Maße betreten.
3. Der Mieter hat sicherzustellen, dass der Vermieter sein Recht zur Besichtigung gemäß Abs. 1. und 2. auch bei Abwesenheit des Mieters wahrnehmen kann.

### **§ 19 Besondere Kündigungsgründe und -fristen**

1. Das Mietverhältnis kann, soweit die vorzeitige Kündigung mit gesetzlicher Frist zulässig ist, bis spätestens zum 3. Werktag eines Monats zum Schluss des übernächsten Monats gekündigt werden.
2. Beide Mietparteien können das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Frist kündigen, wenn der andere Vertragsteil seine Verpflichtungen nicht unerheblich schuldhaft verletzt. Der Vermieter kann insbesondere das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigem Grund kündigen:
  - a) wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit einem Betrag rückständig ist, der eine Monatsmiete übersteigt, oder
  - b) wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit einem Betrag in Höhe von zwei Monatsmieten rückständig ist,
  - c) wenn der Mieter oder derjenige, dem er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters den vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzt, der die Rechte des Vermieters oder eines anderen Mieters in erheblichen Maße verletzt, so dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar ist.

### **§ 20 Vorzeitige Beendigung der Mietzeit**

Wird das Mietverhältnis durch den Vermieter aus wichtigem Grunde gekündigt, so haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach der Rückgabe leer stehen oder nur billiger vermietet werden können, und zwar bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit, jedoch höchstens für ein Jahr nach der Rückgabe.

## § 21 Rückgabe bei Beendigung der Mietzeit

Bei Beendigung der Mietzeit sind die Mieträume in sauberem Zustand mit allen Schlüsseln dem Vermieter zurückzugeben. Nach Räumung ist der Vermieter nach Ankündigung berechtigt, die Mietsache auf Kosten des Mieters zu öffnen, zu reinigen, zurückgelassene einzelne Gegenstände zu verwahren und wertloses Gerümpel zu vernichten.

## § 22 Mehrere Personen als Vermieter oder Mieter

Vermieter und/oder Mieter haften als Gesamtschuldner, sofern es sich um mehrere Personen handelt. Für die Wirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Die Mieter gelten insoweit als gegenseitig bevollmächtigt.

## § 23 Partnerschafts- und Loyalitätsklausel

Grundstück und Gebäude dürfen nicht zu Handlungen und Zwecken verwendet werden, die gegen die katholische Kirche, ihre Glaubensbetätigung und ihr Wirken in der Gesellschaft gerichtet sind oder geeignet sind, das Ansehen der Kirche sowie ihre Glaubens- und Sittenlehre zu bekämpfen oder öffentlich herabzusetzen.

## § 24 Weitere Vereinbarungen

1. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen, so soll die entsprechende gesetzliche Regelung an deren Stellen treten oder die Regelung, die dem wirtschaftlichen Interesse der Parteien am nächsten kommt.
2. Der/die Mieter/in tritt hiermit seine/ihre Forderungen gegen seinen/ihren jeweiligen Arbeitgeber oder Dienstherrn und seine/ihre Forderungen auf Wohngeld, Sozialhilfe, Arbeitslosengeld oder Arbeitslosenhilfe, auf Rente oder auf Pension, die er/sie an staatliche oder private Versicherer hat, in Höhe der jeweiligen monatlichen Mietforderung einschließlich des festgelegten Betrages der Nebenkostenpauschalvorausleistung an seinen/ihren oben genannten Vermieter ab, soweit sie pfändbar sind (BAG 9 AZR 692/99).
3. Zusätzliche Vereinbarungen:  
**ggf. freie Eingabe**

## § 25 Speicherung und Übermittlung von Mietvertragsdaten

Der Mieter ist damit einverstanden, dass Angaben zur jeweiligen Miethöhe sowie zur Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung an Dritte zum Zwecke der Erstellung von Mietpreisübersichten und Vergleichsmietensammlungen weitergegeben und dort gespeichert werden. Auf Verlangen des Mieters ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter Auskunft über die Personen und Stellen zu erteilen, an die seine Daten übermittelt werden.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

.....  
Vermieter

(S)

.....  
Mieter

## Hausordnung

Der Mieter erkennt die Hausordnung an. Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist ein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache. In schwerwiegenden Fällen kann der Vermieter nach erfolgloser Abmahnung des Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Für alle Schäden, die dem Vermieter durch Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung - und durch Nichterfüllung der Meldepflichten entstehen, ist der Mieter ersatzpflichtig.

### Allgemeine Ordnungsbestimmungen

Der Mieter hat von der Mietsache vertragsgemäß Gebrauch zu machen und sie bei Verschmutzung zu reinigen. Jede Ruhestörung, besonders durch Musizieren, Rundfunk- und Fernsehempfang, Benutzung von Tonwiedergabegeräten, Türenschielen, Lärm im Treppenhaus ist zu vermeiden.

Abfälle dürfen nur in die entsprechende Müll- oder Recyclingtonne geschüttet werden. Daneben geschüttete Abfälle sind sofort zu beseitigen. Sperrige Gegenstände muss der Mieter auf eigene Kosten bzw. durch die Sperrmüllabfuhr abholen lassen. Der Mieter hat seine Kinder ausreichend zu beaufsichtigen. Aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppenfluren darf nichts ausgeschüttet, ausgegossen oder geworfen werden. Es ist nicht gestattet, auf Höfen und in Durchfahrten Rad zu fahren, vor und auf dem Grundstück Tauben zu füttern.

Scharf- oder übel riechende, leicht entzündliche oder sonstige schädliche Dinge sind sachgemäß zu beseitigen.

Brennholz darf nicht innerhalb der Wohnung, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen zerkleinert werden.

Für Verkehr, Aufstellen und Lagern von Gegenständen auf und in den gemeinschaftlich genutzten Flächen und Räumen, insbesondere von Fahrzeugen, ist die Einwilligung des Vermieters und ggf. die behördliche Genehmigung einzuholen.

Es ist nicht gestattet, Mopeds, Motorräder und Motorroller in der Wohnung, in Nebenräumen, im Treppenhaus oder im Keller abzustellen.

Das Haus ist von 20 Uhr bis 6 Uhr zum Schutz der Hausbewohner zu verschließen.

Die Schlüssel sind dem Vermieter zu übergeben, falls der Mieter vor Ablauf des Vertrages ganz oder teilweise auszieht; auch wenn er noch Gegenstände in den Räumen belässt, jedoch aus Anzahl und Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht der Aufgabe des Mietbesitzes zu erkennen ist. In diesem Fall ist der Vermieter berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung in Besitz zu nehmen.

### Sorgfaltspflicht des Mieters

Der Mieter ist verpflichtet:

Die Fußböden trocken zu halten und ordnungsgemäß zu behandeln, so dass keine Schäden entstehen. Das Entstehen von Druckstellen ist durch zweckentsprechende Untersätze zu vermeiden.

Die Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, die elektrische Anlage und sonstige Hauseinrichtungen nicht zu beschädigen, insbesondere Verstopfungen der Abwasserrohre zu verhindern sowie die Gasbrennstellen sauber zu halten und Störungen an diesen Einrichtungen dem Vermieter sofort zu melden. Die Benutzung von Waschmaschinen und Wäschetrocknern dann zu unterlassen, wenn zu befürchten ist, dass andere Mieter belästigt werden. Türen und Fenster bei Unwetter oder Abwesenheit geschlossen zu halten.

Energie und Wasser nicht zu vergeuden.

Balkone von Schnee zu räumen und Belastungen (z. B. durch Brennstoffe) zu unterlassen.

Kellerschächte und -fenster zu reinigen, soweit diese innerhalb des Mieterkellers liegen, die Fenster bei Nacht, Nässe oder Kälte zu schließen.

Die Vorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Warmwasserbereitern, Feuerungsstellen usw. sorgfältig zu beachten.

Alle Zubehörteile und Schlüssel sorgfältig zu behandeln und aufzubewahren.

Die Zapfhähne zu schließen, besonders bei vorübergehender Wassersperre.

Alle wasserführenden Objekte stets frostfrei zu halten, bei starkem Frost die Wasserleitung, gegebenenfalls auch Toilettenbecken, Spülkästen und sonstige Einrichtungen zu entleeren. Während der Heizperiode Türen und Fenster auch von unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Lüften auf das Notwendigste zu beschränken. Bei Frost dürfen die Ventile der Heizkörper nicht auf "kalt" oder "null" stehen.

Abwesenheit entbindet den Mieter nicht von ausreichenden Frostschutzmaßnahmen.

### Brandschutzbestimmungen

Alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften besonders auch die bau-feuerpolizeilichen Bestimmungen (u. a. über die Lagerung von feuergefährlichen bzw. brennbaren Stoffen) sind einzuhalten.

Nicht gestattet ist:

Offenes Licht und Rauchen auf dem Boden und im Keller. Das Lagern feuergefährlicher und leicht entzündlicher Stoffe wie Benzin, Spiritus, Öl, Packmaterial, Feuerwerkskörper usw. auf dem Boden und im Keller, ebenso das Aufbewahren von Möbeln, Matratzen, Textilien, Fotomaterial, Lacke auf dem Boden.

Größere Gegenstände sind so aufzustellen, dass die Räume zugänglich und übersichtlich bleiben.

Kleinere Gegenstände sind nur in Behältnissen (Kästen, Truhen, Koffern) aufzubewahren.

Der Mieter ist verpflichtet:

Die Feuerstätten in brandsicherem Zustand (auch frei von Asche und Ruß) zu halten.

Dem Schornsteinfeger das Reinigen der in den Mieträumen endenden Schornsteinrohre zu gestatten.

Änderungen an Feuerstätten und Abzugsrohren nur mit Einwilligung des Vermieters, der zuständigen Behörden bzw. des zuständigen

Schornsteinfegermeisters vorzunehmen. An und unter den Feuerstellen den Fußboden ausreichend zu schützen. Nur geeignete, zulässige Brennmaterialien zu verwenden und diese sachgemäß zu lagern. Heiße Asche abzulöschen, bevor sie in die Mülltonnen geschüttet wird. Bei Brand oder Explosion angemessene Gegenmaßnahmen einzuleiten und sofort den Vermieter zu verständigen.

Gas: Bei verdächtigem Geruch sofort Hauptabsperrhähne zu schließen und Installateur oder Gaswerke sowie den Vermieter zu benachrichtigen. Bei längerer Abwesenheit den Absperrhahn am Gaszähler zu schließen.  
**ggf. freie Eingabe**

Ort, den 11.11.2222

..... (S)  
Vermieter  
.....  
Vermieter

.....  
Mieter  
.....  
Mieter