

Muster WG-Mietvertrag - Mehrere Hauptmieter -

Wichtiger Hinweis: Dieser Vertrag dient ausschließlich zur Orientierung. IMMOPORTAL garantiert weder die Vollständigkeit noch ist es für Schäden haftbar, die durch den Mustervertrag entstehen.

Wohnraummietvertrag

Zwischen Vermieter:

Name, Vorname: _____

Anschrift: _____

Telefon: _____

E-Mail: _____

Mieter 1:

Name, Vorname: _____

Anschrift: _____

Telefon: _____

E-Mail: _____

Personalausweis-Nr.: _____

Mieter 2:

Name, Vorname: _____

Anschrift: _____

Telefon: _____

E-Mail: _____

Personalausweis-Nr.: _____

und Mieter 3:

Name, Vorname: _____

Anschrift: _____

Telefon: _____

E-Mail: _____

Personalausweis-Nr.: _____

wird folgender Wohnraummietvertrag vereinbart:

§ 1 Mietobjekt

1. Vermietet wird die Wohnung in der _____

_____ (Anschrift der Wohnung) – nachfolgend "Mietobjekt" genannt.

Das Mietobjekt hat folgende Räume: _____

_____ .

2. Das Mietobjekt wird als Wohngemeinschaft (WG) durch die zuvor genannten Mieter 1, 2 und 2 genutzt.

§ 2 Mietdauer

Der Mietvertrag beginnt am _____ und wird auf

- unbestimmte Zeit geschlossen.
- [wird auf die Dauer von _____ Jahren, also bis _____ geschlossen, weil der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit: (Begründung)

§ 3 Kündigung

1. Das Mietverhältnis kann von beiden Parteien (Vermieter und WG) mit einer Frist von _____ Monaten zum Monatsende gekündigt werden.

2. Eine Kündigung des Mietverhältnisses von Mieterseite aus kann nur durch alle Mieter (WG-Mitglieder) gemeinsam erfolgen. Ein einzelnes WG-Mitglied kann weder den von ihm bewohnten Anteil isoliert kündigen noch die gesamte Wohnung kündigen.

§ 4 Mietzahlungen

1. Die monatliche Miete setzt sich zusammen aus:

Grundmiete Wohnung: _____ Euro

Vorauszahlungen Betriebskosten: _____ Euro

Die monatlich zu entrichtende Gesamtmiete beträgt _____ Euro.

2. Die monatliche Gesamtmiete ist bis zum _____ eines jeden Monats im Voraus auf das Konto des Vermieters zu überweisen. Die Bankverbindung lautet:

Kontoinhaber: _____

Kontonummer /IBAN: _____

Bank: _____

Bankleitzahl: _____

3. Wenn die Mieter mit der Mietzahlung in Verzug geraten, sind sie verpflichtet, für jede schriftliche Mahnung des Vermieters eine Mahngebühr in Höhe von _____ Euro zu entrichten.

4. Zahlen die Mieter ohne Angabe des Verwendungszwecks, erfolgt die Verrechnung in der folgenden Reihenfolge: Zuerst wird die Kautionsabgezogen, dann die Vorauszahlungen für Betriebskosten, gefolgt von den Betriebskostenabrechnungen, Zinsen, Prozess- und sonstigen Verzugskosten, Mietrückständen und schließlich der laufenden Miete.

§ 5 Betriebskosten

1. Betriebskostenarten

Die Mieter sind verpflichtet, die Betriebskosten gemäß den Bestimmungen in § 2 Nr. 1 - 16 der jeweils gültigen Fassung der Betriebskostenverordnung zu tragen, sofern sie anfallen. Diese

Kosten sind in Anlage 1 zu diesem Vertrag aufgeführt. Darüber hinaus tragen die Mieter gemäß § 2 Nr. 17 der Betriebskostenverordnung folgende zusätzliche Betriebskosten:

Sollten neue öffentliche Abgaben eingeführt werden oder neue Betriebskosten entstehen, kann der Vermieter diese gemäß den gesetzlichen Vorschriften auf die Mieter umlegen und angemessene Vorauszahlungen festlegen. Darüber hinaus darf der Vermieter eigene Sach- und Arbeitsleistungen, durch die Betriebskosten eingespart werden, mit den Kosten verrechnen, die ein Unternehmer für eine gleichwertige Leistung berechnen würde.

2. Umlage der Betriebskosten

Die Umlage der Betriebskosten erfolgt anhand eines Umlageschlüssels, den der Vermieter festlegt. Der Vermieter kann den Umlageschlüssel für künftige Abrechnungszeiträume durch schriftliche Mitteilung an den Mieter ändern, sofern diese Änderung und der neue Schlüssel angemessen und zweckmäßig sind.

Zu den umlagefähigen Kosten zählen:

- Grundsteuer
 - Wasserversorgung
 - Grundgebühren und Wasserzähler
 - Eichung und Wartung des Wasserverbrauchs
 - Betrieb von hauseigenen Wasserversorgungsanlagen oder Wasseraufbereitungsanlagen
 - _____
- Entwässerung
 - Entwässerungsgebühren
 - Kosten für Entwässerungsanlage
 - _____
- Heizung
 - Kosten für den Betrieb der Zentralheizung inkl. Abgasanlage und Eichung
 - Kosten für die Fernwärme
 - Kosten zur Reinigung und Wartung von Etagenheizungen
 - _____
- Warmwasser
 - Kosten für die zentrale Erwärmung des Wassers
 - Kosten für Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
 - _____
- Zentrale Anlagen für Heizung und Warmwasser
 - Kosten für Brennstoffe
 - _____

- Aufzug
 - Kosten für Betriebsstrom, Wartung, Überwachung, Reinigung und Pflege
 - _____
- Straßenreinigung und Müllbeseitigung
 - Kosten für Straßenreinigung, Müllentsorgung, Beseitigung von Schnee und Eis
 - Kosten für die Müllkompressoranlage
 - _____
- Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
 - Kosten für Reinigung der von den Mietern gemeinsam genutzten Gebäudeteile
 - Kosten für Bekämpfung von Ungeziefer
 - _____
- Gartenpflege
 - Kosten für Gartenpflege
 - Kosten für Spielplatzpflege
 - _____
- Beleuchtung
 - Stromkosten von Innen- und Außenbeleuchtung in den von den Mietern gemeinsam genutzten Gebäudeteilen
 - _____
- Schornsteinreinigung
- Versicherungen
 - Wohngebäudeversicherung
 - Haftpflichtversicherung
 - Elementarschadenversicherung
 - Glasversicherung
 - _____
 - _____
 - _____
- Hausmeisterservice
- Antennenanlage und Kabelanschluss
 - Monatliche Grundgebühren für Kabelanschluss
 - Betriebs- und Wartungskosten für Antennen- und Verteileranlage
 - _____
- Sonstige Betriebskosten
 - Waschkeller (Strom-, Reinigungs-, Wartungskostenn)
 - Kosten für Reinigung der Dachrinnen
 - _____
 - _____
 - _____
 - _____

3. Abrechnung der Betriebskosten

Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt einmal jährlich, wobei die Mieter für die tatsächlich genutzte Zeit die Betriebskosten entrichten. Wenn die Mieter die Wohnung vor dem offiziellen Beginn des Mietvertrags beziehen, sind sie ab dem Einzugstag zur Zahlung der Betriebskosten verpflichtet. Diese Verpflichtung gilt bis zum Tag der Rückgabe der Wohnung, auch wenn dieser nach dem Ende des Mietvertrags liegt.

Der Vermieter ist nicht dazu verpflichtet, Teilabrechnungen vorzunehmen. Sollten sich jedoch der Ablesungs- und Abrechnungsmodus sowie der Abrechnungszeitraum der Versorgungsunternehmen ändern, kann der Vermieter diese Änderungen in seiner Abrechnung gegenüber den Mietern entsprechend berücksichtigen.

Wird das Mietverhältnis während des laufenden Abrechnungszeitraums beendet, wird grundsätzlich keine Zwischenabrechnung gemacht. Haben die Mieter das Ende des Mietverhältnisses zu vertreten, müssen sie die Kosten für die Zwischenablesung tragen – außer, die Mieter haben das Mietverhältnis wirksam außerordentlich fristlos gekündigt.

Der Vermieter muss die Wärmemessgeräte nicht zwischenzeitlich ablesen. Stattdessen kann er die Heizkosten nach Ablauf der Abrechnungsperiode zwischen dem aktuellen Mieter und dem nächsten Nutzer der Räume nach statistischen Gesichtspunkten verteilen. Dies gilt auch für die Kosten der Warmwasserversorgung.

Im Falle einer Untervermietung, anderweitigen Überlassung an Dritte oder gewerblichen Nutzung der Mietobjekte oder Teile davon, müssen die Mieter – soweit gesetzlich zulässig – Zuschläge auf die Betriebskostenvorauszahlungen entrichten. Die Höhe dieser Zuschläge richtet sich nach der Art und dem Umfang der Nutzung sowie dem erzielten Entgelt durch den Mieter.

§ 6 Kautio

1. Jeder Mieter stellt eine Kautio in Höhe von _____ Euro, die er nach Ausscheiden aus dem Vertrag zurückerhält.
2. Die Kautio ist bis zum _____ auf das Konto des Vermieters zu überweisen.
3. Die Kautio dient dazu, die Ansprüche des Vermieters abzusichern, insbesondere im Falle ausstehender Mietzahlungen oder möglicher Schäden am Mietobjekt.
4. Während des laufenden Mietverhältnisses hat der Vermieter das Recht, die Mietsicherheit in Anspruch zu nehmen, wenn die Forderungen, für die die Sicherheit verwendet werden soll, entweder unstrittig oder rechtskräftig festgestellt sind und die Mieter trotz Ankündigung der Verwertung der Kautio unter Fristsetzung die Forderungen nicht begleichen. Sollte die Sicherheit dadurch vorzeitig aufgebraucht werden, sind die Mieter verpflichtet, sie unverzüglich wieder aufzufüllen.
5. Nach Abschluss des Mietverhältnisses wird die Kautio abzüglich etwaiger offener Forderungen an die Mieter zurückgegeben.

§ 7 Haftung

1. Die einzelnen Mitglieder der Wohngemeinschaft haften für die Forderungen des Vermieters als Gesamtschuldner.

2. Der Vermieter haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Für leichte Fahrlässigkeit haftet er nur bei Verletzung wesentlicher bzw. typischer Vertragspflichten. Dieser Haftungsausschluss ist hinfällig:

- bei Verletzung des Körpers, der Gesundheit, des Lebens, der Freiheit oder der sexuellen Selbstbestimmung, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruht.
- wenn der Vermieter eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat.
- bei Schäden, für die der Vermieter eine Versicherung abschließen kann.

Erstreckt sich die Vertragspflicht auf Mängel, die bei Vertragsschluss beziehungsweise Übergabe der Mietsache bestanden, haften die Mieter unbeschadet der vorherigen Sätze nicht für leichte Fahrlässigkeit.

§ 8 Wechsel von Mitgliedern der WG

1. Die Möglichkeit, dass Mitglieder der WG austreten, eintreten oder wechseln können, wird durch einen gemeinsamen Vertrag vollzogen. Dieser Vertrag ist von dem ausscheidenden Mieter, dem neuen WG-Mitglied, den verbleibenden Mietern und dem Vermieter zu unterzeichnen.

2. Ab dem festgelegten Stichtag übernimmt der neue Bewohner sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Vertrag.

3. Nach dem Ausscheiden aus der WG kann der austretende Mitbewohner gegenüber dem Vermieter keine Ansprüche mehr auf Abrechnung von Betriebskosten, Rückforderung von Überzahlungen oder Minderungsansprüche wegen Mängeln geltend machen. Diese Rechte gehen stattdessen auf den neuen Mitbewohner über, selbst wenn sie bereits vor seinem Eintritt entstanden sind.

4. Für Forderungen des Vermieters auf Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen haften diejenigen Bewohner, die zum Zeitpunkt des Zugangs der Abrechnung Mitglieder der WG sind. Somit haftet auch der neu eintretende Mieter für Betriebskosten, die vor seinem Eintritt entstanden sind. Guthaben stehen ausschließlich den Mietern zu, die zum Zeitpunkt des Zugangs der Abrechnung Mieter sind. Etwaige Ausgleichszahlungen erfolgen allein im Innenverhältnis der Bewohner. Ein Mitglied der WG bleibt dem Vermieter solange aus dem Mietvertrag verpflichtet, bis es aus dem Vertrag entlassen wurde.

§ 9 Pflichten der Mieter

1. Die Mieter sind verpflichtet, das Mietobjekt pfleglich zu behandeln und für dessen Sauberkeit und Ordnung zu sorgen.

2. Die Mieter sind verpflichtet, gegenseitig Rücksicht zu nehmen und eine harmonische WG-Gemeinschaft zu pflegen.
3. Die Mieter sind verantwortlich, für die rechtzeitige und ordnungsgemäße Zahlung der Miete und sonstiger Zahlungsverpflichtungen.

§ 10 Nachträgliche WEG-Beschlüsse bei Eigentumswohnungen

1. Handelt es sich bei dem Mietobjekt um eine Eigentumswohnung, gelten für das Mietverhältnis die in der Teilungserklärung oder in rechtsgültigen Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft festgelegten Bestimmungen
 - über die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums,
 - über die Hausordnung und
 - über die Verpflichtung zur Zahlung der Betriebskosten,soweit diese von den Bestimmungen dieses Vertrages abweichen und den Mieter betreffen.
2. Der Vermieter muss den Mietern die betreffenden Schriftstücke aushändigen. Die Mieter haben derartige Beschlüsse, die nach Vertragsabschluss aus sachlichen Gründen gefasst werden, als für sich verbindlich anzuerkennen, es sei denn, ihre Erfüllung ist für sie unbillig. Der Vermieter muss berechnete Belange der Mieter bei der Beschlussfassung vortragen und berücksichtigen.
3. Die Ansätze in der Jahresabrechnung des Verwalters sind für den Mieter verbindlich in Bezug auf die Betriebskostenabrechnung des Vermieters, solange es sich um zulässigerweise umlegbare Betriebskosten gemäß § 3 Ziff. 2 handelt und die Abrechnung des Verwalters nicht offensichtlich fehlerhaft ist. Wenn die Mieter Einblick in die Betriebskostenunterlagen erhalten möchten, die der Verwalterabrechnung zugrunde liegen, müssen sie dies über den Vermieter beim Verwalter anmelden. Der Vermieter genehmigt hiermit den Mietern den Zugang zu den Unterlagen.

§ 11 Zustand der Mietsache und Übergabeprotokoll

1. Die Mieter haben die Mietsache eingehend besichtigt.
2. Am Tag der Übernahme werden Vermieter und Mieter ein Übergabeprotokoll anfertigen, in dem folgende Punkte festgehalten werden:
 - Zustand der Räume und Einrichtungsgegenstände
 - Zählerstände
 - Anzahl der Schlüssel
 - weitere Besonderheiten

Das Übergabeprotokoll ist von allen Vertragsparteien zu unterzeichnen. Unstimmigkeiten sind zu kennzeichnen, sie berechtigen nicht zur Verweigerung der Unterschrift.

§12 Nutzung der Mieträume und vertragswidriger Gebrauch

1. Möchten die Mieter die Mieträume zu anderen als zu den vertraglich vereinbarten Zwecken benutzen, muss vorher die Erlaubnis des Vermieters eingeholt werden. Liegt ein berechtigtes Interesse vor, kann der Vermieter die Erlaubnis widerrufen.
2. Die Mieter dürfen den Gebrauch der Mietsache keinem Dritten überlassen, wenn der Vermieter nicht die Erlaubnis dafür gibt. Vor allem dürfen die Mieter den Wohnraum nicht ohne Erlaubnis weiter vermieten.
3. Die Mieter müssen dem Vermieter Veränderungen in der Wohnungsbelegung binnen Wochenfrist mitteilen.

§ 13 Tierhaltung

1. Für eine Tierhaltung muss der Vermieter um Erlaubnis gebeten werden. Die Zustimmung wird für den Einzelfall erteilt und kann widerrufen werden, wenn ein berechtigtes Interesse vorliegt.
2. Mit dem Tod oder der Abschaffung des Tieres erlischt die erteilte Zustimmung.
3. Für Kleintiere, durch deren Haltung keinerlei Schäden, Belästigungen oder Gefährdungen entstehen können und keine Ekelgefühle bei Dritten hervorgerufen werden, müssen die Mieter keine Zustimmung beim Vermieter einholen.
4. Die Mieter haften für alle Schäden des Vermieters, die aus Tierhaltung und unerlaubter Tierfütterung (z.B. Tauben) entstanden sind – gegebenenfalls auch wenn er diese nicht verschuldet hat.

§ 14 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Bei berechtigtem Interesse, wie Neuvermietung oder Verkauf, müssen die Mieter und alle in der Wohnung Anwesenden dem Vermieter oder dessen Beauftragten nach vorhergehender Anmeldung Zutritt zu den Mieträumen gestatten und dafür sorgen, dass die Mieträume betreten werden können – gegebenenfalls auch in Abwesenheit der Mieter. Diese Verpflichtung besteht werktags von 9.00 bis 19.00 Uhr und ausnahmsweise an Sonn- und Feiertagen.
2. Ohne besonderen Anlass darf der Vermieter die Wohnung 18 Monate nach Vertragsschluss beziehungsweise nach der letzten Besichtigung der Mietsache besichtigen.

§ 15 Bauliche Maßnahmen

1. Bauliche Maßnahmen
 - zur Erhaltung,
 - zum Ausbau des Hauses oder der Mieträume,
 - zur Abwendung drohender Gefahren oder
 - zur Beseitigung von Schädenkann der Vermieter ohne Zustimmung der Mieter vornehmen.

2. Möchten die Mieter bauliche Maßnahmen an und in den Mieträumen durchführen, müssen sie vorher die Zustimmung des Vermieters einholen. Gleiches gilt für die Aufstellung und Inbetriebnahme von Brennöfen.
3. Fliesen dürfen grundsätzlich nicht ohne die Zustimmung des Vermieters angebohrt werden.
4. Die Mieter müssen bis zur Rückgabe der Mietsache den ursprünglichen Zustand wiederherstellen.

§ 16 Instandhaltungen, Instandsetzungen und Versicherungspflicht

1. Die Mieter sind dazu verpflichtet:

- die Mietsache schonend zu behandeln, zu reinigen, zu lüften, frostfrei zu halten, soweit ihnen das zumutbar ist, frei von Ungeziefer zu halten
- in regelmäßigen Abständen Filtereinsätze von Lüftungsanlagen innerhalb der Mietsache zu reinigen
- regelmäßig Sanitäreinrichtungen der Mietsache zu entkalken

Bei modernen Fenster muss besonders sorgfältig gelüftet und geheizt werden, um Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden. Möbel, die an Außenwänden aufgestellt werden, müssen mindestens 5 cm von der Außenwand weggerückt werden, um Feuchtigkeitsschäden zu verhindern.

Parkettböden müssen gewachst beziehungsweise geölt und gepflegt werden, sofern sie nicht versiegelt sind. Versiegelte Parkettböden, Laminat, Linoleum und PVC-Böden müssen mit Pflegemitteln behandelt werden, die von den Herstellerfirmen empfohlen sind. Bestehen Zweifel bezüglich der richtigen Pflege, haben die Mieter sich beim Vermieter zu informieren.

2. Die Mieter haften für alle Schäden an der Mietsache und den zu dieser gehörenden Anlagen und Einrichtungsgegenstände, die durch sie, ihre Beauftragten, Haushaltsangehörige und sonstige von ihnen aufgenommene Personen schuldhaft verursacht werden. Das gilt ebenso für Personen, die auf Veranlassung der Mieter in Beziehung zur Mietsache getreten sind.

Wenn Schäden an der Mietsache auftreten, die nicht ausschließlich durch normale, vertragsgemäße Abnutzung entstehen können, müssen die Mieter den Nachweis erbringen, dass die Verschlechterung der Mietsache nicht von ihnen verursacht oder verschuldet wurde. Dies gilt, wenn die Ursache des Schadens ausschließlich aus dem Bereich stammt, der unter direktem Einfluss, Herrschaft und Obhut der Mieter liegt.

3. Die Mieter müssen Schäden an der Mietsache umgehend dem Vermieter melden. Sie sind dazu verpflichtet, dem Vermieter vollständige Informationen über die Ursache und den Verursacher des Schadens zu geben. Sie haften für Schäden, die durch eine Verletzung dieser Pflichten entstehen, wenn sie auf mindestens fahrlässigem Nichterkennen des Mangels seitens der Mieter oder auf anderweitig schuldhaftem Verhalten beruhen. Falls der Vermieter aufgrund der unterlassenen Meldung keine Maßnahmen ergreifen konnte, können die Mieter weder eine

Mietminderung gemäß § 536 BGB geltend machen, noch Schadensersatz wegen Nichterfüllung gemäß § 536 a Abs.1 BGB fordern oder das Mietverhältnis fristlos gemäß § 543 Abs.3 S. 1 BGB kündigen (§ 536 c Abs.2 BGB).

4. Die Mieter sind für kleine Reparaturen an Teilen der Mietsache verantwortlich, die häufig und direkt von ihnen genutzt werden, ohne dass ein Verschulden vorliegt. Dazu gehören beispielsweise Installationsgegenstände für Wasser und Gas, Elektrizität, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Rollläden und Fensterläden, solange der Reparaturbetrag im Einzelfall maximal 100,00 Euro beträgt. Die jährliche finanzielle Belastung der Mieter für mehrere solcher kleineren Reparaturen ist auf 400,00 Euro begrenzt, darf jedoch höchstens 8 % der aktuellen Jahresgrundmiete betragen.

5. Die Mieter müssen eine ausreichende Haftpflicht- und Hausratversicherung abschließen und während der Mietzeit aufrechterhalten, um Schäden an der Mietsache abzudecken.

§ 17 Schönheitsreparaturen

Haben die Mieter die Mietsache bei Mietbeginn nicht renovierungsbedürftig oder renoviert übernommen, müssen sie Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten in fachgerechter Ausführung selbst vornehmen oder vornehmen lassen. Schönheitsreparaturen umfassen:

- a) das Anstreichen der Decken und Wände, das Streichen beziehungsweise Lasieren der Innentüren samt Rahmen, der Außentüren und Fenster von innen sowie der Einbauschränke,
- b) das Tapezieren der Decken und Wände sowie das Streichen von Heizkörpern inklusive der Heizungsrohre, Nebenräume sind davon ausgenommen.

Die Renovierungspflicht der Mieter beschränkt sich auf die Teile der Wohnung, die ihnen bei Mietbeginn nicht renovierungsbedürftig oder renoviert übergeben wurden.

§ 18 Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Mietsache

1. Das Mietverhältnis endet zum vertraglich festgehaltenen Zeitpunkt.
2. Es tritt keine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses ein, wenn die Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzen.
3. Die Mieter haften für alle Schäden, die dem Vermieter aufgrund des verspäteten Auszugs entstehen.
4. Die Mieter müssen die Mietsache zur Übergabe sorgfältig reinigen und Schäden beseitigen, deren Entstehen sie zu vertreten haben. Dazu zählt auch
 - das Entfernen von Dübeln,
 - das Entfernen von Löchern,
 - der Ersatz durchbohrter Kacheln durch gleichartige,sofern dieser Zustand nicht auf den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zurückzuführen ist.

5. Die Mietsache muss dem Vermieter mit allen Schlüsseln, inklusive von den Mietern angefertigter Schlüssel, übergeben werden.
6. Haben die Mieter einen eigenen Fußbodenbelag eingebracht, müssen sie diesen wieder entfernen und den Unterboden in den ursprünglichen Zustand versetzen.
7. Haben die Mieter eine Einrichtung weggenommen, müssen sie den ursprünglichen Zustand fachgerecht wiederherstellen.
8. Der Vermieter kann von den Mietern die Zurücklassung von selbst eingebrachten Einrichtungen verlangen, gegen Erstattung der seinerzeitigen Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung – vorausgesetzt, die Mieter können kein berechtigtes Interesse an der Mitnahme nachweisen.
9. Werden bei Auszug oder Räumung zurückgebliebene Gegenstände trotz zweimaliger Aufforderung mit Fristsetzung oder aber innerhalb von vier Wochen nach Auszug oder Räumung nicht abgeholt, kann der Vermieter diese zur Schadensminderung nach eigenem Ermessen verwerten. Danach besteht keine Aufbewahrungspflicht für den Vermieter. Ein nach Abzug aller Vermieterforderungen vorhandener Erlös steht den Mietern zu. Entspricht der Vermieter zurückgebliebene Gegenstände als Abfall, haftet er nicht für eventuell vernichtete Wertgegenstände.
10. Die Mieter sind verpflichtet, nach Auszug ohne Aufforderung ihre neue Anschrift anzugeben. Die Mieter haften für Schäden, die dem Vermieter durch die Unterlassung dieser Verpflichtung entstehen.

§ 19 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

1. Die Mieter können gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aufgrund der §§ 536 a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben. Voraussetzung dafür ist, dass sie ihre Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform anzeigen.
2. Die Aufrechnung ist ausgeschlossen, wenn die Forderung bestritten, nicht rechtskräftig festgestellt und auch nicht entscheidungsreif ist.
3. Die Mieter dürfen keine Kautions wegen Mängelbeseitigungsansprüchen zurückhalten. Sie dürfen auch nicht mit Schadensersatzansprüchen wegen Mängeln des Mietobjekts aufrechnen.

§ 20 Schilder, Plakate, Blumenkästen etc.

1. Die Mieter dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters Anschläge jeglicher Art, Schilder, Plakate etc. anbringen, sofern sie von außen wahrnehmbar sind. Das gilt auch für die Anbringung von Blumenkästen.
2. Stimmt der Vermieter zu, müssen Art, Ort und Dauer der Anbringung sowie die Vergütung vereinbart werden.
3. Die Mieter haften für alle Schäden, die im Zusammenhang mit diesen Anlagen entstehen.
4. Bei Vertragsende müssen die Vermieter die Anlagen entfernen und wieder den ursprünglichen Zustand herstellen.

5. Blumenkästen dürfen nur an der Innenseite von Balkonen angebracht werden. Aus Sicherheitsgründen dürfen sie nicht auf Außenfensterbänken aufgestellt werden.

§ 21 Vollmachten

1. Mehrere Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig, Erklärungen des Vermieters entgegenzunehmen.
2. Sollen Mieter rechtserhebliche Willenserklärungen anderer Mieter abgeben, muss eine schriftliche Vollmacht vorgelegt werden.
3. Mehrere Vermieter bevollmächtigen sich gegenseitig, rechtserhebliche Erklärungen gegenüber den Mietern abzugeben.

§ 22 Schriftform

1. Für jegliche Änderungen oder Ergänzungen des Mietvertrags ist die Schriftform erforderlich.
2. Falls bestimmte Bestimmungen des Vertrags unwirksam sind oder werden, hat dies keine Auswirkungen auf die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen. Anstelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine wirksame Regelung, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

§ 23 Besondere Vereinbarung

1. _____

2. _____

3. _____

(z. B. Nutzung von Gemeinschaftsräumen, Verhaltensregeln, Aufgabenverteilung in der WG)

- Dieser WG-Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen erstellt, je eine für den Vermieter und die Mieter.
- Die Mieter bestätigen, dass ihnen die Hausordnung, das Merkblatt zum richtigen Heizen und Lüften sowie _____ ausgehändigt wurden.

(Ort, Datum Unterschrift Vermieter)

(Ort, Datum Unterschrift Mieter 1)

(Ort, Datum Unterschrift Mieter 2)

(Ort, Datum Unterschrift Mieter 3)

ANLAGE 1

Aufstellung der Betriebskosten nach § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV)

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 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 des zur Wärmezeugung verbrauchten Stroms und der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung
oder
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage**, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums
oder
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a**, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a
oder
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten**, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

5. die Kosten

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

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

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,

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

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

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

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

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

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

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

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

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

- 11. die Kosten der Beleuchtung**, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
- 12. die Kosten der Schornsteinreinigung**, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
- 13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung**, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
- 14. die Kosten für den Hauswart**, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
- 15. die Kosten**
- a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage**, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich 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 die Mieter ihren Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über ihren Anschluss frei wählen können, 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:** _____
-