

WOHNRAUMMIETVERTRAG

für eine Neubauwohnung

Zwischen

Vermieter	Skriiwers Immobilienverwaltung UG & Co. KG
Anschrift	Grenzweg 24, 21465 Wentorf
vertreten durch	Wiebke Schreiber
Kontakt	vermietung@skriiwers.de

– nachfolgend „Vermieter“ –

und

Mieter/in 1	[Vorname, Name, Geburtsdatum]
Mieter/in 2	[Vorname, Name, Geburtsdatum]
bisherige Anschrift	[Straße, Hausnummer, PLZ, Ort]
Kontakt	[Telefon / E-Mail]

– gemeinsam und einzeln nachfolgend „Mieter“ –

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 § 1 Mieträume und Mietgegenstand

1. Vermietet wird zu Wohnzwecken die nachfolgend bezeichnete Wohnung im Gebäude August-Bebel-Straße 152, 21029 Hamburg.

Wohnungsnummer	[Nr.]
Geschoss / Lage	[Geschoss, links / Mitte / rechts]
Räume	[Anzahl Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Abstellraum usw.]
Wohnfläche (ca.)	[m²]
Keller-/Abstellraum	[Nr.]
Sonstige Flächen	[Balkon / Terrasse / Dachterrasse / keine]

1. Die Wohnflächenangabe dient der Beschreibung der Mietsache. Gesetzliche Rechte wegen einer erheblichen Flächenabweichung bleiben unberührt.
2. Mitvermietet ist eine Einbauküche einschließlich der im Übergabeprotokoll aufgeführten Möbel, Geräte und Bestandteile. Die Einbauküche steht im Eigentum des Vermieters und ist Bestandteil der Mietsache. Ihr Zustand wird bei Übergabe dokumentiert.
3. Die Wohnung ist ein Neubau und wird zu Mietbeginn in neuwertigem und renoviertem Zustand übergeben. Etwaige Restarbeiten oder Mängel werden ausschließlich im Übergabeprotokoll festgehalten.
4. Der Vermieter informiert den Mieter vor Vertragsschluss darüber, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird (§ 556f Satz 1, § 556g Abs. 1a BGB). Das bedeutet, dass eine „Neubauwohnung“ im Sinne der Mietpreisbremse handelt. Deshalb gilt die Mietpreisbremse für diese Wohnung nicht.
5. Folgende Gemeinschaftseinrichtungen dürfen nach Maßgabe der Hausordnung mitbenutzt werden: Fahrradabstellraum und Waschküche. Ein Stellplatz ist nicht mitvermietet.
6. Bei Übergabe werden die Schlüssel in Art und Anzahl im Übergabeprotokoll dokumentiert. Zusätzliche Schlüssel dürfen auf Kosten des Mieters beschafft werden, soweit dadurch keine Schließanlage oder Sicherheitsinteressen beeinträchtigt werden; bei Schließanlagen ist die vorherige Zustimmung des Vermieters erforderlich. Für schuldhaft verursachte Kosten eines erforderlichen Austauschs gelten die gesetzlichen Vorschriften.

§ 2 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.
2. Der voraussichtliche Mietbeginn ist der 01.03.2027. Da sich die Wohnung bei Abschluss dieses Vertrages noch in der Fertigstellung befindet, beginnt das Mietverhältnis tatsächlich mit der Übergabe der bezugsfertigen und zum vertragsgemäßen Wohnen geeigneten Wohnung, frühestens jedoch am 01.02.2027 und spätestens am 01.06.2027.
3. Der Vermieter teilt dem Mieter den verbindlichen Übergabe- und Mietbeginn mindestens vier Wochen vorher in Textform mit.
4. Die Wohnung gilt als bezugsfertig, wenn sie sicher zugänglich ist, die für die Wohnnutzung erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen funktionsfähig sind und keine wesentlichen Arbeiten mehr ausstehen, die ihre vertragsgemäße Nutzung als Wohnung erheblich beeinträchtigen. Unerhebliche Restarbeiten außerhalb oder innerhalb der Wohnung stehen der Bezugsfertigkeit nicht entgegen, sofern sie die Wohnnutzung nicht wesentlich beeinträchtigen.
5. Die Verpflichtung zur Zahlung der Miete und der Betriebskostenvorauszahlungen beginnt erst mit der tatsächlichen Übergabe der bezugsfertigen Wohnung.
6. Kann die Wohnung bis zum 01.06.2027 nicht übergeben werden, ist der Mieter berechtigt, durch Erklärung in Textform vom Mietvertrag zurückzutreten. Übt der Mieter dieses Recht nicht aus, bleibt der Vertrag bestehen und beginnt das Mietverhältnis mit der späteren Übergabe. Weitergehende gesetzliche Rechte der Parteien bleiben unberührt.
7. Ein befristeter Kündigungsausschluss wird nicht vereinbart. Das Mietverhältnis kann nach den gesetzlichen Vorschriften gekündigt werden.

§ 3 Kündigung

1. Für die ordentliche Kündigung gelten die gesetzlichen Voraussetzungen und Fristen, insbesondere §§ 568, 573 und 573c BGB. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Für den Mieter beträgt die ordentliche Kündigungsfrist grundsätzlich drei Monate; für den Vermieter verlängert sie sich nach Maßgabe des § 573c BGB.
2. Setzt der Mieter den Gebrauch nach Beendigung des Mietverhältnisses fort, verlängert sich das Mietverhältnis nicht stillschweigend. § 545 BGB wird ausgeschlossen.
3. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

§ 4 Miete und Vorauszahlungen

Position	monatlich	Betrag
Nettokaltmiete (einschließlich der mitvermieteten Einbauküche)	EUR	[Betrag]
Vorauszahlung kalte Betriebskosten	EUR	[Betrag]
Vorauszahlung Heiz- und Warmwasserkosten	EUR	[Betrag]
Gesamtmiete	EUR	[Betrag]

1. Die Beträge gelten ab Mietbeginn. Die Einbauküche ist in der Nettokaltmiete enthalten; hierfür wird kein gesonderter, vom Mietverhältnis unabhängiger Nutzungsvertrag geschlossen.
2. Abweichend von § 7 Abs. 1 HeizkostenV und gemäß § 10 HeizkostenV werden die umlagefähigen Kosten der zentralen Heizungsanlage zu 100 % nach dem durch geeignete Messeinrichtungen erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer verteilt.
3. Die umlagefähigen Kosten der zentralen Warmwasserversorgungsanlage werden abweichend von § 8 Abs. 1 HeizkostenV und gemäß § 10 HeizkostenV zu 100 % nach dem erfassten Warmwasserverbrauch der Nutzer verteilt.
4. Sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung werden nur umgelegt, wenn sie hier konkret bezeichnet sind:
 - Dachrinnenreinigung
 - Rauchwarnmelder-Wartung
 - Blitzschutzanlagen-Prüfung
 - Feuerlöscher-Wartung
 - Legionellenprüfung / Trinkwasseranalyse
 - Videoüberwachungsanlagen-Wartung
 - Lüftungsanlagen-Wartung
 - Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen
 - Wartung von Notstromaggregaten
 - Wartung von Blitzschutz- und Erdungsanlagen

§ 5 Zahlung der Miete

1. Die Gesamtmiete ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag des jeweiligen Monats, zu zahlen (§ 556b Abs. 1 BGB). Bei Überweisung genügt es für die Rechtzeitigkeit, dass der Mieter bei ausreichender Kontodeckung bis zum Ablauf des dritten Werktags einen ordnungsgemäßen Zahlungsauftrag erteilt. Verzögerungen im Zahlungsverkehr, die der Mieter nicht zu vertreten hat, gehen nicht zu seinen Lasten.

Kontoinhaber	[Kontoinhaber]
IBAN	[IBAN]
BIC / Kreditinstitut	[BIC / Kreditinstitut]

Verwendungszweck	[Wohnungsnummer / Mietername]
-------------------------	-------------------------------

2. Eine Zahlung per SEPA-Lastschrift erfolgt nur auf Grundlage eines gesonderten, jederzeit nach den gesetzlichen Regeln widerruflichen Mandats.

§ 6 Änderung der Miethöhe

1. Eine Staffel- oder Indexmiete wird nicht vereinbart.
2. Mieterhöhungen sind nur aufgrund einer späteren Vereinbarung oder nach den jeweils geltenden gesetzlichen Vorschriften zulässig, insbesondere nach §§ 558 bis 560 BGB. Das Recht zur Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen nach einer Abrechnung bleibt unberührt.

§ 7 Mietsicherheit

1. Der Mieter leistet eine Mietsicherheit in Höhe von xxxxxx (drei Monatsnettokaltmieten ohne Betriebskostenvorauszahlungen, entsprechend § 551 BGB).
2. Der Mieter ist berechtigt, eine Geldkaution in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen zu leisten. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig, die weiteren Teilzahlungen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen.
3. Eine Geldkaution wird getrennt vom Vermögen des Vermieters zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt. Die Erträge stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit.
4. Während des Mietverhältnisses darf der Vermieter die Sicherheit nur wegen fälliger, unbestrittener oder rechtskräftig festgestellter Forderungen verwerten. Nach rechtmäßiger Verwertung ist der Mieter verpflichtet, die Sicherheit wieder auf den vereinbarten Betrag aufzufüllen.
5. Nach Beendigung des Mietverhältnisses wird die Sicherheit nach Ablauf einer angemessenen Prüfungs- und Abrechnungsfrist abgerechnet. Ein angemessener Teil darf bis zur Fälligkeit noch ausstehender Betriebskostenabrechnungen zurückbehalten werden.

§ 8 Betriebs- und Heizkosten

1. Der Mieter trägt neben der Nettokaltmiete die tatsächlich anfallenden und gesetzlich umlagefähigen Betriebskosten nach § 2 Betriebskostenverordnung, soweit sie das Grundstück, das Gebäude oder die Wohnung betreffen. Die Betriebskostenverordnung ist als Anlage beigelegt oder dem Mieter zugänglich gemacht worden.
2. Über die Vorauszahlungen wird jährlich innerhalb der gesetzlichen Frist abgerechnet. Einwendungen des Mieters und Anpassungen der Vorauszahlungen richten sich nach § 556 BGB.
3. Soweit kein anderer zulässiger Verteilungsmaßstab vereinbart oder gesetzlich vorgeschrieben ist, werden verbrauchs- oder verursachungsabhängig erfasste Kosten nach Verbrauch oder Verursachung, die übrigen Kosten nach Wohnfläche verteilt.
4. Heiz- und Warmwasserkosten werden nach der Heizkostenverordnung verteilt, soweit diese anwendbar ist. Vereinbarter Verteilungsmaßstab: [z. B. 70 % Verbrauch / 30 % Wohn- bzw. Heizfläche]. Die Verteilung von Kohlendioxidkosten richtet sich, soweit einschlägig, nach dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz.
5. Neu entstehende oder neu eingeführte Betriebskosten dürfen nur im Rahmen der gesetzlichen Voraussetzungen umgelegt werden. Sonstige Betriebskosten nach § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung müssen im Vertrag konkret bezeichnet sein.
6. Eine Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung oder Wärme-Contracting richtet sich ausschließlich nach den gesetzlichen Voraussetzungen, insbesondere § 556c BGB und der Wärmelieferverordnung.
7. Kosten für individuellen Strom-, Telekommunikations-, Rundfunk-, Internet- oder sonstigen Medienbezug des Mieters sind nicht in der Miete enthalten, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist. Ein etwaiges Mieterstromangebot erfordert einen gesonderten Vertrag und ist keine Voraussetzung dieses Mietverhältnisses.

§ 9 Haftung, Aufrechnung und Zurückbehaltung

1. Die Parteien haften nach den gesetzlichen Vorschriften. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsschluss vorhandene Sachmängel nach § 536a Abs. 1 BGB wird ausgeschlossen, soweit der Vermieter den Mangel nicht arglistig verschwiegen oder eine Beschaffenheitsgarantie übernommen hat. Zwingende Haftung, insbesondere für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, bleibt unberührt.
2. Der Mieter kann gegen Mietforderungen mit unbestrittenen, rechtskräftig festgestellten oder entscheidungsreifen Forderungen aufrechnen. Die zwingenden Rechte des Mieters aus § 556b Abs. 2 BGB, insbesondere wegen Ansprüchen aus §§ 536a, 539 BGB oder wegen rechtsgrundlos überzahlter Miete, bleiben unberührt.
3. Zurückbehaltungsrechte können nur aus demselben Mietverhältnis ausgeübt werden; zwingende gesetzliche Rechte bleiben unberührt.

§ 10 Benutzung der Mietsache

1. Die Wohnung darf ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine übliche, nach außen nicht in Erscheinung tretende Tätigkeit im Homeoffice ist zulässig, solange weder Mitarbeiter- oder Kundenverkehr noch unzumutbare Störungen oder eine baurechtlich relevante Nutzungsänderung entstehen. Eine weitergehende gewerbliche Nutzung bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
2. Die Wohnung wird von folgenden Personen bewohnt: [Namen / Anzahl]. Dauerhafte Änderungen der Belegung sind dem Vermieter mitzuteilen, soweit hierfür ein berechtigtes Interesse besteht.
3. Die vollständige oder teilweise Gebrauchsüberlassung an Dritte, insbesondere eine entgeltliche Kurzzeitvermietung, bedarf der vorherigen Erlaubnis des Vermieters. Gesetzliche Ansprüche des Mieters, insbesondere nach § 553 BGB, bleiben unberührt.
4. Der Mieter hat Wohnung, Einbauküche und Gemeinschaftseinrichtungen pfleglich zu behandeln und die Hausordnung einzuhalten, soweit diese wirksam einbezogen ist.

§ 11 Antennen, Telekommunikation und Außenanlagen

1. Bauliche Eingriffe für Kabel, Antennen, Satellitenanlagen, Klimageräte oder sonstige von außen sichtbare Installationen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung kann von einer fachgerechten und optisch verträglichen Ausführung, dem Nachweis erforderlicher Genehmigungen, einer Haftungsübernahme und einer angemessenen Rückbausicherheit abhängig gemacht werden.
2. Zwingende gesetzliche Ansprüche und eine erforderliche Interessenabwägung bleiben unberührt.

§ 12 Tierhaltung

1. Die Haltung üblicher Kleintiere in angemessener Zahl ist ohne Zustimmung zulässig, soweit hiervon keine Störungen, Gefahren oder Schäden ausgehen.
2. Die Haltung von Hunden, Katzen und sonstigen nicht nur kleinen Tieren bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Über die Zustimmung wird nach einer Abwägung der Umstände des Einzelfalls entschieden; sie darf nicht schematisch verweigert werden. Gesetzliche Rechte in Bezug auf Assistenztiere bleiben unberührt.
3. Eine Zustimmung kann bei erheblichen Störungen, Gefahren oder Schäden widerrufen werden. Der Mieter haftet nach den gesetzlichen Vorschriften für schuldhaft verursachte Schäden.

§ 13 Erhaltens- und Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters

1. Der Mieter hat erforderliche Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a BGB zu dulden. Der Vermieter kündigt sie rechtzeitig an, soweit nicht wegen Dringlichkeit eine sofortige Durchführung erforderlich ist.
2. Modernisierungsmaßnahmen richten sich nach §§ 555b bis 555f BGB. Ankündigung, Duldung, Härteeinwand und etwaige Mieterhöhung bestimmen sich ausschließlich nach den jeweils geltenden gesetzlichen Vorschriften.

§ 14 Bauliche Veränderungen durch den Mieter; Bohrungen in Fliesen

1. Bauliche Veränderungen, Um- und Einbauten, Eingriffe in Leitungen, Abdichtungen, Bodenaufbauten oder sonstige Bestandteile der Bausubstanz bedürfen vor Beginn der Arbeiten der Zustimmung des Vermieters. Gesetzliche Ansprüche des Mieters nach § 554 BGB, insbesondere zur Barrierereduzierung, Elektromobilität, zum Einbruchsschutz und zu Steckersolargeräten, bleiben unberührt.
2. Anbringen von Antennen und Satellitenempfangsanlagen
 - 2.1 Das Anbringen von Antennen, Satellitenempfangsanlagen und sonstigen technischen Einrichtungen an der Fassade, dem Dach, der Balkonbrüstung, Fenstern, Türen oder sonstigen Außenbauteilen bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters in Textform. Gesetzliche Ansprüche des Mieters bleiben unberührt.
 - 2.2 Die Zustimmung zu einer Satellitenempfangsanlage kann insbesondere verweigert werden, wenn dem Mieter eine zumutbare und inhaltlich ausreichende alternative Empfangsmöglichkeit zur Verfügung steht oder wenn durch die Anlage die Gebäudesubstanz, die Verkehrssicherheit oder das äußere Erscheinungsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird. Die grundrechtlich geschützten Informationsinteressen des Mieters sind im Einzelfall angemessen zu berücksichtigen.
3. Steckersolargeräte / Balkonkraftwerke
 - 3.1 Für Steckersolargeräte gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere § 554 BGB. Der Mieter hat dem Vermieter vor der Installation Angaben zum Gerät, zum vorgesehenen Standort, zur Befestigungsart und zum elektrischen Anschluss vorzulegen. Der Vermieter kann angemessene Anforderungen an eine sichere, fachgerechte und optisch möglichst einheitliche Installation stellen.
 - 3.2 Bohrungen oder sonstige Eingriffe in die Fassade, das Dach, Balkonplatten, Abdichtungen, Geländer, Fenster oder Türen sind grundsätzlich nicht gestattet. Sind solche Eingriffe ausnahmsweise erforderlich, bedürfen sie einer gesonderten vorherigen Zustimmung und sind durch ein geeignetes Fachunternehmen auszuführen.
 - 3.3 Die Anlage darf keine Gefahren für Personen oder Sachen verursachen und keine Flucht- oder Rettungswege beeinträchtigen. Der Mieter trägt die Kosten der Installation, des Betriebs, der Wartung, der Beseitigung etwaiger von ihm verursachter Schäden und des Rückbaus. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen, sofern der Vermieter nicht in Textform auf den Rückbau verzichtet.
 - 3.4 Die Zustimmung kann von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für den späteren Rückbau und die Beseitigung möglicher Schäden abhängig gemacht werden, soweit dies gesetzlich zulässig und im konkreten Fall angemessen ist.
4. Der Mieter trägt die Kosten seiner Veränderungen und haftet nach den gesetzlichen Vorschriften für schuldhaft verursachte Schäden. Der Vermieter kann die Zustimmung von fachgerechter Ausführung, erforderlichen Genehmigungen, einer Haftungsfreistellung und einer angemessenen Sicherheit für einen späteren Rückbau abhängig machen.

5. Bei Ende des Mietverhältnisses ist der frühere Zustand wiederherzustellen, sofern nicht bei Erteilung der Zustimmung schriftlich etwas anderes vereinbart wurde oder der Vermieter die Einrichtung gegen angemessenen Ausgleich übernimmt.

§ 15 Instandhaltung, Schäden und Kleinreparaturen

1. Schäden, Störungen, Feuchtigkeit, Undichtigkeiten und sonstige Umstände, die zu weiteren Schäden führen können, sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Bei schuldhafter Verletzung der Anzeigepflicht haftet der Mieter nach den gesetzlichen Vorschriften.
2. Der Mieter haftet für Schäden, die er, Haushaltsangehörige, Besucher, Tiere oder von ihm beauftragte Personen schuldhaft verursachen. Normale, vertragsgemäße Abnutzung ist nicht zu ersetzen.
3. Die mitvermietete Einbauküche ist schonend zu benutzen und regelmäßig zu reinigen. Filter und vom Nutzer ohne Fachkenntnisse austauschbare Verbrauchsteile sind nach Herstellerangaben zu pflegen oder zu erneuern. Reparaturen und der Austausch verschlissener Geräte oder Bauteile obliegen dem Vermieter, soweit der Mieter den Schaden nicht schuldhaft verursacht hat.
4. Der Mieter trägt die Kosten einer einzelnen Kleinreparatur bis höchstens EUR 100,00 einschließlich Umsatzsteuer und Nebenkosten, sofern das betroffene Teil seinem häufigen und unmittelbaren Zugriff ausgesetzt ist, insbesondere Bedienungsgriffe und Verschlüsse von Türen und Fenstern, Lichtschalter, Steckdosen, Wasserhähne sowie Bedienungseinrichtungen von Heiz- und Kocheinrichtungen. Übersteigen die Gesamtkosten der Reparatur EUR 100,00, trägt der Vermieter die Kosten vollständig.
5. Die jährliche Gesamtbelastung des Mieters aus Kleinreparaturen ist auf 8 % der Jahresnettokaltmiete begrenzt. Der Mieter ist nicht verpflichtet, Reparaturaufträge selbst zu erteilen.

§ 16 Schönheitsreparaturen

1. Da die Wohnung als Neubau in renoviertem Zustand übergeben wird, übernimmt der Mieter die während der Mietzeit aufgrund seines vertragsgemäßen Gebrauchs tatsächlich erforderlich werdenden Schönheitsreparaturen. Maßgeblich ist der konkrete Abnutzungszustand. Abweichungen vom renovierten Zustand bei Übergabe müssen im Übergabeprotokoll dokumentiert sein.
2. Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren oder Streichen der Wände und Decken. Arbeiten an Innentüren, Fenstern, Außentüren, Fußböden, Außenflächen oder der technischen Substanz gehören nicht dazu.
3. Als unverbindliche Orientierung gelten bei durchschnittlicher Nutzung folgende Zeitabstände: Küchen, Bäder und Duschen etwa fünf Jahre; Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten etwa acht Jahre; sonstige Nebenräume etwa zehn Jahre. Je nach tatsächlicher Abnutzung können die Zeitabstände deutlich länger oder kürzer sein.
4. Der Mieter darf die Arbeiten selbst oder durch Dritte ausführen lassen; sie müssen fachgerecht in mittlerer Art und Güte ausgeführt sein. Eine Verpflichtung zur Beauftragung eines Fachbetriebs besteht nicht.
5. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind nur solche Schönheitsreparaturen auszuführen, die nach dem tatsächlichen Zustand fällig sind. Eine pauschale Endrenovierung oder zeitanteilige Kostenabgeltung wird nicht vereinbart.
6. Hat der Mieter Wände oder Decken in ungewöhnlichen, besonders dunklen oder intensiven Farben gestaltet, die eine Weitervermietung wesentlich erschweren, sind diese bei Rückgabe in hellen, neutralen und deckenden Farbtönen herzustellen. Während der Mietzeit bleibt die Farbgestaltung im Übrigen dem Mieter überlassen.

§ 17 Reinigung und Winterdienst

1. Treppenhaus-, Grundstücksreinigung und Winterdienst werden grundsätzlich durch den Vermieter oder einen Dienstleister ausgeführt und als Betriebskosten abgerechnet, soweit sie tatsächlich anfallen und umlagefähig sind.
2. Nur wenn die Hausordnung und ein konkreter Reinigungs- oder Winterdienstplan diese Aufgaben wirksam auf die Mieter übertragen, hat der Mieter die ihm zugewiesenen Arbeiten ordnungsgemäß und innerhalb der öffentlich-rechtlich vorgegebenen Zeiten auszuführen oder im Verhinderungsfall für eine Vertretung zu sorgen.

§ 18 Betreten der Mieträume

1. Der Vermieter oder von ihm beauftragte Personen dürfen die Wohnung betreten, wenn hierfür ein konkreter sachlicher Grund besteht, etwa zur Prüfung oder Beseitigung eines Schadens, zur Durchführung angekündigter Arbeiten, zur Ablesung oder Wartung technischer Einrichtungen oder nach Kündigung beziehungsweise bei beabsichtigtem Verkauf zur Besichtigung mit Interessenten.
2. Der Zutritt ist grundsätzlich rechtzeitig anzukündigen und unter angemessener Berücksichtigung der Belange des Mieters zu terminieren. Besichtigungen finden zu üblichen Zeiten und nur in angemessenem Umfang statt. Ein anlassloses periodisches Besichtigungsrecht besteht nicht.
3. Bei Gefahr im Verzug darf die Wohnung ohne vorherige Ankündigung betreten werden, soweit dies zur Abwehr erheblicher Schäden oder Gefahren erforderlich ist.

§ 19 Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe

1. Bei Beendigung ist die Wohnung vollständig geräumt, besenrein, mit sämtlichen Schlüsseln und in vertragsgemäßem Zustand zurückzugeben. Fällige Schönheitsreparaturen nach § 16 und die Beseitigung schuldhaft verursachter Schäden bleiben unberührt.
2. Die Einbauküche ist vollständig, gereinigt und mit den überlassenen Unterlagen zurückzugeben. Normale Abnutzung ist vom Vermieter zu tragen.
3. Vom Mieter eingebrachte Einrichtungen sind vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung zu entfernen und dadurch verursachte Schäden fachgerecht zu beseitigen. Verlangt der Vermieter den Verbleib einer Einrichtung, vereinbaren die Parteien einen angemessenen Ausgleich, soweit gesetzlich erforderlich.
4. Über die Rückgabe wird ein Protokoll erstellt. Die gesetzlichen Verjährungsregelungen und Ansprüche bleiben unberührt.

§ 20 Mehrere Mieter

1. Mehrere Mieter haften für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.
2. Rechtsgestaltende oder sonst besonders bedeutsame Erklärungen, insbesondere Kündigungen, Aufhebungsvereinbarungen und Vertragsänderungen, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden, soweit nicht eine wirksame Vollmacht vorliegt.
3. Für laufende organisatorische Mitteilungen bevollmächtigen sich die Mieter gegenseitig zur Entgegennahme. Diese Vollmacht gilt nicht für Kündigungen, Mieterhöhungsverlangen, Aufhebungsverträge oder den Verzicht auf wesentliche Rechte.

§ 21 Zustand und Übergabe

1. Der Zustand der Wohnung, der Einbauküche, der Zählerstände, der Schlüssel sowie etwaige Mängel oder Restarbeiten werden in einem von beiden Parteien unterzeichneten Übergabeprotokoll dokumentiert. Das Protokoll wird Bestandteil dieses Vertrags, soweit es Vereinbarungen und keine bloßen Zustandsfeststellungen enthält.
2. Vom Vermieter bis spätestens [Datum / „vor Übergabe“] auszuführende Arbeiten: [Text / keine].
3. Vom Mieter zulässigerweise bis spätestens [Datum] auszuführende Arbeiten: [Text / keine].

§ 22 Form, Wirksamkeit und gesetzliche Vorschriften

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sollen aus Beweisgründen in Textform festgehalten werden. Der Vorrang individueller Abreden nach § 305b BGB und gesetzlich strengere Formvorschriften bleiben unberührt.
2. Soweit eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam ist oder wird, gelten an ihrer Stelle die gesetzlichen Vorschriften. Die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen bleibt im gesetzlich zulässigen Umfang unberührt. Eine unwirksame Klausel wird nicht durch eine für den Mieter ungünstigere Regelung ersetzt.

§ 23 Vertragsbestandteile und übergebene Unterlagen

1. Folgende Unterlagen sind Bestandteil des Vertrags oder werden dem Mieter ausgehändigt:
 - Übergabeprotokoll einschließlich Kücheninventar und Schlüsselverzeichnis
 - Betriebskostenverordnung bzw. Übersicht der vereinbarten Betriebskosten
 - Hausordnung
2. Der Mieter bestätigt den Erhalt der aufgeführten Unterlagen mit Unterzeichnung dieses Vertrags.

[Ort, Datum]

[Ort, Datum]

Vermieter

Mieter/in bzw. Mieter/innen