

Wohnraummietvertrag

zwischen

Wohndiscount GmbH
An der Waisenhausmauer 12
06108 Halle an der Saale

- im folgenden **Vermieter** -

-

und

Frau Musterle und Herr Musterle
Musterweg 1
06124 Halle/Saale

- im folgenden **Mieter** -

wird folgender **Mietvertrag** geschlossen:

Ziff. 1

Mietgegenstand

1.1. Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken folgende Wohnung:

Ort: 06124 Halle/Saale

Straße: Muster Str. 9

Stockwerk: 7. OG links

1.2. Die Wohnung besteht aus 3 Zimmern, Wohnfläche: 70 m²

1 Küche, 1 Flur, 1 Bad mit WC, 1 Balkon, 1 Keller

1.3. Mit vermietet werden _____ Garage/Stellplatz sowie _____ m² Garten.

1.4. Der Mieter ist berechtigt, folgende Einrichtungen nach Maßgabe der Benutzungsordnung **(Anlage 1)** mitzubedenutzen (z.B. Waschküche, Trockenraum):

1.5. Der Mieter erhält eine Einbauküche in seinem Küchenraum zu unentgeltlichen Nutzung. Die Einbauküche ist kein Bestandteil des Mietgegenstandes, so dass etwaige Reparaturen aufgrund von Beschädigungen oder Abnutzung durch den Mieter auf dessen Kosten durchzuführen sind.

1.6. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Dauer des Mietverhältnisses folgende Schlüssel ausgehändigt:

vgl. Übergabeprotokoll (Anlage2)

1.6. Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der vorherigen Genehmigung des Vermieters. Bei Verlust ausgehändigter oder selbst beschaffter Schlüssel ist der Vermieter unverzüglich zu informieren. In diesem Fall ist der Vermieter berechtigt auf Kosten des Mieters neue Schlösser mit der erforderlichen Zahl von Schlüsseln anbringen bzw. anfertigen zu lassen, es sei denn, der Mieter weißt nach, dass verlustbedingter Missbrauch durch Dritte ausgeschlossen ist.

Ziff. 2

Mietdauer

2.1. Das Mietverhältnis beginnt am 01. 05. 2008 und läuft auf unbestimmte Zeit.

2.2. Wird die Mietsache zur vereinbarten Zeit nicht zur Verfügung gestellt, so kann der Mieter nur Schadensersatz fordern, wenn dem Vermieter wegen der nicht rechtzeitigen Bezugsfertigkeit oder Räumung der Mietsache durch den Vormieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Das Recht des Mieters zur Mietminderung und zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsgewährung bleibt unberührt.

2.3. Wird nach Ablauf der Mietzeit der Gebrauch der Sache vom Mieter fortgesetzt, so gilt dies nicht als Fortsetzung des Mietverhältnisses im Sinne des § 545 BGB findet. Der Vermieter ist somit

nicht verpflichtet den Mieter, obwohl er die Wohnung weiter bewohnt, darauf hinzuweisen, dass dadurch das Mietverhältnis nicht fortgesetzt wird. Trotz der Weiterbenutzung der Wohnung entsteht kein neues Mietverhältnis. Der Mieter bewohnt die Wohnung in diesem Fall ohne einen Mietvertrag für diese Wohnung zu besitzen. Dieser entsteht auch nicht durch die fortdauernde Benutzung der Wohnung.

Ziff. 3

Kündigung

3.1. Die Kündigungsfrist richtet sich nach dem bürgerlichen Gesetzbuch. Eine Kündigungserklärung vor Beginn des Mietverhältnisses ist ausgeschlossen. Das Mietverhältnis muss schriftlich gekündigt werden. Die Kündigung muss bis zum 3. Werktag des ersten Monats der gesetzlichen Kündigungsfrist erfolgen. Für ihre Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang beim Empfänger an.

3.2. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Ziff. 4

Miete

4.1. Für die Wohnung ist monatlich folgende Miete (Kaltmiete ohne Nebenkosten) zu zahlen:

243,52 EUR in Worten zweihundertdreiundvierzig 52/100

4.2. Für Mieterhöhungen gelten die gesetzlichen Regelungen.

Ziff. 5

Nebenkosten

5.1. Der Mieter hat neben der Miete für die Wohnung anteilmäßig als Nebenkosten die Betriebskosten entsprechend der Betriebskostenverordnung, in der jeweils gültigen Fassung, zu entrichten, soweit sie anfallen. Das sind:

1. laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (z.B. Grundsteuer)
2. Kosten der Wasserversorgung
3. Kosten der Entwässerung
4. Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage; oder
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage; oder
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a; oder
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,
5. Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage; oder
 - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a; oder
 - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten;
6. 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. Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
8. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
9. Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
10. Kosten der Gartenpflege,
11. Kosten der Beleuchtung,
12. Kosten der Schornsteinreinigung,

- 13. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- 14. Kosten für den Hauswart,
- 15. Kosten
 - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage; oder
 - b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;
- 16. Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege;
- 17. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind, z.B. Reinigungskosten der Dachrinnen, Reinigungskosten für Sauna, Schwimmbad, Solarium,

5.2. Der Vermieter legt für die einzelnen Kosten einen geeigneten Umlageschlüssel fest. Die Umlage der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung. Die Umlage der Betriebskosten im Übrigen erfolgt nach billigem Ermessen des Vermieters nach dem Verhältnis der Wohnflächen, mit Hilfe von Einrichtungen der Verbrauchsmessung oder der Anzahl der Personen innerhalb eines Mietverhältnisses. Soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, können die Umlegungsmaßstäbe und Abrechnungszeiträume nach billigem Ermessen des Vermieters unter schriftlicher Mitteilung an den Mieter geändert werden.

5.3. Auf die zu entrichtenden Nebenkosten ist eine monatliche Vorauszahlung zu leisten in Höhe von:

Heiz- und Warmwasserkosten:	69,70	EUR
Alle übrigen Nebenkosten	63,78	EUR
Gesamt:	133,48	EUR

5.4. Im Falle der Neueinführung von öffentlichen Abgaben oder der Neuentstehung von Nebenkosten gemäß der Betriebskostenverordnung kann der Vermieter eine Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen.

5.5. Über die Nebenkostenvorauszahlungen ist jährlich einmal nach den gesetzlichen Vorschriften abzurechnen (556 Abs.3 S.1 BGB).

5.6. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen.

5.7. Der Mieter ist berechtigt, die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei dem Vermieter oder der von ihm bestimmten Stelle einzusehen.

5.8. Ergibt die Abrechnung einen Fehlbetrag bzw. eine Gutschrift, so ist der Betrag innerhalb von 2 Wochen nach Zugang der Abrechnung auszugleichen. Zieht der Mieter vor Ende eines Abrechnungszeitraumes aus, so wird auch seine Abrechnung erst mit der nächsten Gesamtabrechnung fällig. Der Vermieter ist zur Teilabrechnung nicht verpflichtet.

5.9. Nach erfolgter Abrechnung einer Abrechnungsperiode ist der Vermieter berechtigt, die Höhe der Vorauszahlungen für die Zukunft entsprechend anzupassen.

5.10. Beim Auszug des Mieters hat dieser dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche zur korrekten Abrechnung der Nebenkosten notwendigen Vorkehrungen getroffen werden (Strom, Heizung ablesen usw.) Die Kosten hierfür trägt der Mieter.

Ziff. 6

Zahlung und Haftung

6.1. Die Miete und Nebenkostenvorauszahlung sind monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats an den Vermieter – für diesen kostenfrei - zu zahlen.

Gesamtmiete: 377,00 EUR

6.2. Alle Zahlungen aufgrund dieses Vertrages an den Vermieter sind zu entrichten auf folgendes

Konto:	388 305 743
bei der:	Saalesparkasse Halle
BLZ:	800 53 762
Kontoinhaber:	Wohndiscount GmbH

6.3. Mehrere Mieter haften für die Zahlungsverpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.

6.4. Für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung, der Nebenkostenvorauszahlung oder sonstiger Entgelte kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. Aus mehrfach verspäteter Mietzahlung kann der Mieter keine Rechte herleiten.

6.5. Bei Zahlungsverzug darf der Vermieter für jede schriftliche Mahnung Euro 5,00 pauschalierte Mahnkosten berechnen. Der Mieter hat die rückständigen Beträge mit Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu entrichten. Der Nachweis eines geringeren Kostenaufwands kann erbracht werden.

6.6. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete in Verzug, so werden die Zahlungen des Mieters jeweils zunächst auf Zinsen und Kosten, dann auf Betriebskosten und schließlich auf die Miete, und zwar jeweils auf die älteste Schuld, verrechnet. Eine hiervon abweichende Bestimmung durch den Mieter ist für den Vermieter unbeachtlich. Der Mieter verzichtet auf sein Bestimmungsrecht nach § 366 Abs.1 BGB.

Ziff. 7

Kautio

Der Mieter hat für die Erfüllung seiner Verpflichtungen eine Kautio zu zahlen. Diese beträgt zwei Monatskaltmieten. Der Mieter ist berechtigt, diesen Betrag in drei gleichen aufeinander folgenden monatlichen Raten zu zahlen. Die 1. Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Der Mieter ist ebenfalls berechtigt, eine Mietbürgschaft in Höhe von drei Monatskaltmieten beizubringen.

Ziff. 8

Schönheitsreparaturen

8.1. Der Mieter ist verpflichtet, während der Mietzeit Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten vorzunehmen.

8.2. Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere das Tapezieren, das Anstreichen der Wände und Decken, das Pflegen der Fußböden, das Streichen der Fenster und Außentüren von innen sowie das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung und die Erneuerung der Silikonfugen. Das Pflegen des Bodenbelages umfasst bei entsprechender Verschmutzung auch die gelegentliche Reinigung durch eine Fachfirma.

8.3. Die Schönheitsreparaturen sind sach- und fachgerecht auszuführen. Die Qualität der zu verwendenden Farbe, Tapeten und anderen Materialien müssen der bisherigen Qualität entsprechen.

8.4. Die Schönheitsreparaturen (außer Tapetenerneuerung) werden in der Regel bzw. im Allgemeinen nach Ablauf folgender Zeiträume erforderlich sein:

In Küche, Bad und Dusche (Türen, Heizkörper und Fenster erst alle 5 Jahre) alle 3 Jahre, alle anderen Räume (Wohn-, Schlaf- und Nebenräume) einschließlich sämtlicher Türen, Heizkörper und Fenster sowie das Reinigen des Bodenbelages durch eine Fachfirma alle 5 Jahre. Bei starker überdurchschnittlicher Abnutzung sind die Schönheitsreparaturen entsprechend früher auszuführen.

8.5. Die genannten Fristen beginnen mit dem Beginn des Mietverhältnisses bzw. ab dem Zeitpunkt der letzten vom Mieter durchgeführten Schönheitsreparatur.

8.6. Die Fristen sind nicht zwingend, sie gelten nicht, wenn und soweit aufgrund des Zustandes der jeweiligen Räume die Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht erforderlich ist.

8.7. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen zur Schönheitsreparatur nicht nach, wird der Vermieter ihm eine Frist zur Erfüllung seiner Verpflichtungen setzen. Nach fruchtlosem Fristablauf ist der Vermieter berechtigt, die erforderlichen Schönheitsreparaturen selbst durchzuführen. Dem Vermieter sind die Kosten, die zur Ausführung der Arbeiten durch eine Fachfirma erforderlich werden, vom Mieter zu ersetzen. Der Mieter hat die Ausführung der Arbeiten während des Mietverhältnisses durch den Vermieter oder dessen Beauftragten zu dulden.

8.8. Bei Beendigung des Mietverhältnisses gilt folgende Regelung:

a) Der Mieter hat spätestens bei Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin erforderlichen Schönheitsreparaturen auszuführen.

b) Endet das Mietverhältnis vor Fälligkeit der Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen, so ist der Mieter verpflichtet, anteilig die Kosten zu tragen, die eine im Falle des vollen Fristablaufes bei Ende des Mietverhältnisses durchzuführende fachgerechte Schönheitsreparatur verursacht hätte. Der zu zahlende Kostenanteil errechnet sich hinsichtlich der einzelnen Mieträume nach dem Verhältnis zwischen der im Fristenplan als erforderlich und angemessen vorgesehenen vollen Frist und dem Zeitraum, der seit Beginn des Mietverhältnisses bzw. seit der letzten ausgeführten Schönheitsreparatur bis zum Ende des Mietverhältnisses abgelaufen ist. Der Mieter ist für den Zeitpunkt und den Umfang der während des Mietverhältnisses durchgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig. Sofern sich aufgrund des tatsächlichen Erscheinungsbildes der Mieträume abweichende Fristen ergeben, sind diese maßgeblich. Soweit der Mieter noch nicht fällige Schönheitsreparaturen rechtzeitig zur Rückgabe der Mietsache fachgerecht durchführt, ist er von der Zahlung des Kostenanteils befreit.

8.9. Kann bei Leitungsverstopfung der Verursacher des Schadens nicht ermittelt werden, so haften alle Mieter der an dem Leitungsstrang angeschlossenen Wohnungen zu gleichen Teilen für die Kosten zur Behebung des Schadens.

Ziff. 9

Erhaltung der Mietsache

9.1. Der Vermieter hat die dem Mieter überlassenen Mieträume in einem, dem vertragsgemäßen Gebrauch geeignetem Zustand zu erhalten.

9.2. Der Mieter hat die ihm überlassenen Mieträume, sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln und ordnungsgemäß sauber zu halten. Er hat für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.

9.3. Zeigt sich ein nicht nur unwesentlicher Mangel an den Mieträumen, im Hause und an den Außenanlagen, sind diese dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Das gilt insbesondere für Schäden an den Messeinrichtungen für Heizung, Warmwasser, etc.

9.4. Wird eine Vorkehrung zum Schutz der Mietsache oder des Grundstücks gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

9.5. Der Mieter hat auch die Notwendigkeit von kleineren Instandhaltungen innerhalb der Mieträume dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Diese kleinen Instandhaltungen umfassen das Beheben kleiner Schäden insbesondere an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie Innen- und Außenscheiben (Bagatellschäden). Die zur Behebung notwendigen Arbeiten werden vom Vermieter veranlasst. Die Kosten für die Arbeiten bis zu 50,00 Euro im Einzelfall, jedoch höchstens bis zu 8 % der Jahresmiete ohne Nebenkosten, hat der Mieter dem Vermieter ohne dass es auf sein Verschulden ankommt, zu erstatten. Die dem Mieter zustehenden Gewährleistungsrechte bleiben durch diese Regelung unberührt.

9.6. Im Übrigen trägt die Kosten der Instandhaltung und der Instandsetzung der Vermieter, sofern der Schaden nicht vom Mieter oder seinen Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursacht worden ist.

9.7. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflichten verursacht werden. Das gilt insbesondere, wenn technische Anlagen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder nicht genügend gegen Frost geschützt wird. Er haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Hausgehilfen, Untermieter sowie von Personen schuldhaft verursacht werden, die sich mit Willen des Mieters bei ihm aufhalten oder ihn in seinem Auftrag aufsuchen. Der Mieter hat zu beweisen, dass schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

9.8. Der Mieter hat Nachbesserungsarbeiten, Reparaturen und Instandhaltungen des Vermieters oder dessen Beauftragten in den Mieträumen zu dulden.

9.9. Tritt in der Wohnung Ungeziefer auf, so ist dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Die Kosten der Beseitigung, einschließlich der damit verbundenen Reparaturen, wie Neutapezieren, fallen demjenigen der Vertragsschließenden zur Last, welchen ein Verschulden trifft.

Ziff. 10

Benutzung der Mietsache, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen

10.1. Vermieter und Mieter verpflichten sich zur Wahrung des Hausfriedens, und zur gegenseitigen Rücksichtnahme bei der Nutzung der Mietsache, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen.

10.2. Die Hausordnung (**Anlage 3**) regelt die Rechte und Pflichten der Mieter im Einzelnen. Der Vermieter darf diese Ordnung nachträglich aufstellen, ergänzen, ändern oder aufheben, soweit dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Nutzung und Bewirtschaftung des Hauses notwendig und für den Mieter zumutbar ist. Etwaige neue oder geänderte Regelungen sind dem Mieter mitzuteilen.

10.3. Der Mieter hat darauf zu achten, dass diese Regelungen auch von den Angehörigen seines Haushaltes und seinen Besuchern befolgt werden.

Ziff.11

Haus- und Wegereinigung

11.1. Soweit die Treppen-, Keller- und Bodenreinigung sowie andere typische Hausmeisterdienste nicht von einem Hausbetreuer übernommen werden, verpflichtet sich der Mieter sie durchzuführen.

11.2. Soweit der Hausbetreuer die Wegereinigung, das Schneeräumen und Streuen bei Glatteis nicht ausführt, ist der Mieter hierzu verpflichtet.

11.3. Die näheren Einzelheiten werden in einem Hausreinigungs- sowie Wege- und Schneeräumungsplan geregelt.

Ziff. 12

Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

12.1. Die Durchführung von Reparaturen und Verbesserungen der Mietsache durch den Vermieter richtet sich nach den Bestimmungen des § 554 BGB.

12.2. Der Vermieter ist berechtigt, nach Durchführung von Modernisierungs- oder Energiesparmaßnahmen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einen Mietzuschlag zu erheben (§ 559 BGB).

Ziff. 13

Bauliche Veränderungen durch den Mieter

13.1. Bauliche Veränderungen an den Mieträumen – insbesondere Um- und Einbauten an den Installationen und dergleichen sowie Anstriche und Lackierungen in Volltonfarben - darf der Mieter nur nach Vorliegen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters vornehmen lassen.

13.2. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Sache versehen hat, darf er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

13.3. Hat der Mieter bauliche Änderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, diese bei Beendigung des Mietverhältnisses zu beseitigen und den früheren Zustand auf seine Kosten wieder herzustellen. Etwas anderes gilt nur insoweit, als es schriftlich vereinbart ist.

13.4. Teppichboden darf grundsätzlich nicht geklebt werden.

Ziff. 14
Tierhaltung

14.1. Dem Mieter ist ohne besondere Genehmigung gestattet, Zierfische, Ziervögel, Goldhamster und ähnliche Kleintiere im üblichen Umfang in der Wohnung zu halten.

14.2. Größere Haustiere - insbesondere Hunden, Katzen usw. - dürfen nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters gehalten oder vorübergehend aufgenommen werden. Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten auftreten.

14.3. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstehenden Schäden.

Ziff. 15
Besichtigung der Mieträume

15.1. Der Vermieter oder von ihm Beauftragte dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen und nach vorheriger Ankündigung betreten. Dasselbe gilt, wenn der dringende Verdacht besteht, dass der Mieter oder dessen Erfüllungsgehilfen von der Mietsache vertragswidrig Gebrauch machen oder die ihnen obliegenden Obhut- und Sorgfaltspflichten grob vernachlässigen. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.

15.2. In Fällen dringender Gefahr ist das Betreten der Wohnung täglich und zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gewähren.

15.3. Ist der Mietvertrag gekündigt oder soll die Wohnung verkauft werden, so sind der Vermieter oder von ihm Beauftragte auch zusammen mit Miet- oder Kaufinteressenten berechtigt, die Mietsache zu angemessenen Tageszeiten nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen. Ebenso hat der Mieter das Betreten der Mietsache durch einen Sachverständigen zur Feststellung des Mietwertes nach § 558 ff BGB zu dulden.

15.4. Bleibt bei längerer Abwesenheit des Mieters die Wohnung unbeaufsichtigt, so hat der Mieter die Wohnungsschlüssel zur Verfügung des Vermieters zu halten; andernfalls ist der Vermieter in dringenden Fällen berechtigt, die Wohnung auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen.

Ziff. 16

Untervermietung, Tausch

16.1. Ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters ist der Mieter weder zur Untervermietung der Mieträume, noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte, ausgenommen besuchsweise sich aufhaltende Personen, berechtigt. Die erteilte Erlaubnis gilt nur für den Einzelfall und kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.

16.2. Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten beim Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

16.3. Ein Wohnungstausch darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters vereinbart werden.

Ziff. 17

Personenmehrheit der Mieter

17.1. Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner. Falls einer von mehren Mietern auszieht, wird hierdurch seine Haftung für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag nicht berührt, es sei denn, zwingende gesetzliche Regelungen schreiben etwas anderes vor.

17.2. Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich - jedoch unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs gegenüber dem Vermieter - gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen des Vermieters, sie gilt jedoch nicht für die Kündigungen der Mieter und Mietaufhebungsverträge. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach dem Zugang des Widerrufs abgegeben werden.

Ziff. 18

Übergabe der Mietsache

Die Mietsache wird zu Beginn des Mietverhältnisses dem Mieter vom Vermieter übergeben. Hierbei wird ein Übergabeprotokoll aufgenommen, welches von beiden Vertragsparteien zu unterschreiben ist.

Ziff. 19

Rückgabe der Mietsache

19.1. Endet das Mietverhältnis, hat der Mieter bei seinem Auszug die Mieträume in dem ursprünglichen Zustand vollständig geräumt und sauber, sowie mit allen - auch den von ihm selbst beschafften - Schlüsseln zurückzugeben.

19.2. Mit Beendigung des Mietverhältnisses ist die Mietsache entsprechend den Regelungen in Ziff. 8.8. an den Vermieter zurückzugeben.

19.3. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist ein Abnahmeprotokoll aufzunehmen und zu unterschreiben.

19.4. Kommt der Mieter seinen vorgenannten Verpflichtungen in Ziff. 19.1 und 19.2 nicht nach, so haftet er für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus der Nichtbeachtung entstehen. Insbesondere ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Mieträume zu öffnen, zu reinigen sowie neue Schlösser anbringen zu lassen. Zurückgelassene Gegenstände kann der Vermieter nach seiner Wahl entweder auf Kosten des Mieters einlagern oder vernichten lassen, wenn sie trotz einmaliger schriftlicher Aufforderung innerhalb einer darin zu setzenden Frist nicht entfernt werden.

19.5. Der Mieter verpflichtet sich, bei Beendigung des Mietverhältnisses seinen genauen Auszugstermin 2 Wochen vorher dem Vermieter mitzuteilen und die neue Anschrift mitzuteilen.

Ziff. 20

Haftpflichtversicherung

Der Mieter verpflichtet sich, soweit diese noch nicht vorhanden ist, für die Dauer der Mietzeit eine Privathaftpflicht, die auch Schäden an der Mietsache abdeckt, abzuschließen und dem Vermieter hierüber bis spätestens **vier Wochen** nach Mietbeginn eine Bestätigung der Versicherung zukommen zu lassen.

Ziff. 21

Vermieterpfandrecht

Der Mieter erklärt mit Hinblick auf das gesetzliche Vermieterpfandrecht, dass die in die Mieträume eingebrachten Sachen sein Eigentum sind und nicht gepfändet oder verpfändet sind. Der Mieter verpflichtet sich dem Vermieter von etwaigen Verpfändungen oder Pfändungen sofort in Kenntnis zu setzen.

Ziff. 22

Vereinbarung über die Verjährung

22.1. Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in zwölf Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurück erhält.

22.2. Im Übrigen gelten hinsichtlich der Verjährung die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Ziff. 23

Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die unwirksame Regelung ist durch eine wirksame zu ersetzen, die dem rechtlichen und wirtschaftlichen Willen der Vertragsparteien am nächsten kommt.

Halle, den

Unterschrift des Vertreters des Vermieters

Ort, Datum

Unterschrift Mieter