

# MIETVERTRAG

---

## MÖBLIERTE WOHNUNG

---

### Vertrag für Mietwohnung mit Möbeln

---

---



Unser Muster stellt nur einen Anhaltspunkt dar und vermag eine fachkundige Beratung, etwa durch einen Rechtsanwalt oder Notar, nicht zu ersetzen.

Bitte verwenden Sie für den Ausdruck des Dokuments die Standardeinstellungen Ihres Druckers. Es sind keine Seitenanpassungen oder Verkleinerungen des Druckbereichs erforderlich.

© Alle Rechte liegen bei der Formblitz GmbH, Berlin.  
Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung bedürfen der Zustimmung der Formblitz GmbH.

Diesen Vordruck sowie weitere Formulare und Musterverträge zum Download erhalten Sie auf

[www.formblitz.de](http://www.formblitz.de)

# MIETVERTRAG ÜBER EINE MÖBLIERTE WOHNUNG

- nach neuem Mietrecht -



Zwischen

\_\_\_\_\_ UNTERNEHMEN  
 \_\_\_\_\_ VORNAME UND NAME  
 \_\_\_\_\_ STRASSE UND HAUSNUMMER  
 \_\_\_\_\_ PLZ UND STADT

- im Folgenden *Vermieter* genannt - und

\_\_\_\_\_ UNTERNEHMEN  
 \_\_\_\_\_ VORNAME UND NAME  
 \_\_\_\_\_ STRASSE UND HAUSNUMMER  
 \_\_\_\_\_ PLZ UND STADT

- im Folgenden *Mieter* genannt - wird folgender Vertrag geschlossen:

## §1 Vertragsgegenstand

1.1 Folgende möblierte Wohnung wird zu Wohnzwecken vermietet:

\_\_\_\_\_ STRASSE UND HAUSNUMMER  
 \_\_\_\_\_ FLÜGEL UND GESCHOSS  
 \_\_\_\_\_ PLZ UND STADT

in einer Größe von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 (einschließlich eines eventuell vorhandenen Balkon- bzw. Terrassenanteils), mit \_\_\_\_\_ Zimmern und

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Bad mit Toilette | <input type="checkbox"/> separatem Bad  | <input type="checkbox"/> seperater Toilette |
| <input type="checkbox"/> Küche            | <input type="checkbox"/> Balkon         | <input type="checkbox"/> Diele              |
| <input type="checkbox"/> Abstellkammer    | <input type="checkbox"/> Bodenraum      | <input type="checkbox"/> Keller             |
| <input type="checkbox"/> Garage           | <input type="checkbox"/> PKW-Stellplatz | <input type="checkbox"/> _____              |

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

- Hof                                       Garten                                       Schuppen  
 Waschküche                                       Wäschespinne                                       \_\_\_\_\_

1.3 Dem Mieter wird folgende Anzahl von Schlüsseln ausgehändigt:

- \_\_\_\_\_ Haustürschlüssel                      \_\_\_\_\_ Wohnungstürschlüssel                      \_\_\_\_\_ Briefkastenschlüssel  
 \_\_\_\_\_ Kellerschlüssel                      \_\_\_\_\_ Zimmerschlüssel                      \_\_\_\_\_

1.4 Die Räumlichkeiten enthalten folgendes Mobiliar:

Zimmer:

- Nr. \_\_\_\_\_ mit Möbel / Ausstattung \_\_\_\_\_  
 Technische Ausstattung: z.B. TV, DVD-Player, CD-Player etc. inkl. Marken/Modell

- Küche mit Möbel / Ausstattung inkl. Marke und Modell

- Bad mit Möbel / Ausstattung, z.B. Waschmaschine, Trockner, etc.

- Toilette mit Möbel / Ausstattung

- Diele mit Möbel / Ausstattung

- Kellerraum/Waschküche mit Möbel / Ausstattung

PKW-Stellplatz:

---

---

Besonderheiten oder Mängel der Möbel/Ausstattung:

---

## §2 Mietdauer

2.1 Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

## §3 Zustand der Mietsache und Übergabe

3.1 Die Mieträume werden dem Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses in vollständig:

renoviertem

unrenoviertem

Zustand übergeben.

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

---

Bei Übergabe der Mietsache an den Mieter erstellen die Parteien gemeinsam ein Übergabeprotokoll, in das etwaige Mängel der Mietsache sowie der Möbel aufzunehmen sind und das von beiden Parteien zu unterzeichnen ist. Soweit keine Mängel festgestellt werden, bestätigt der Mieter, dass er die Mietsache in vertragsgemäßem Zustand übernommen hat.

Steht die Mietsache zum Mietbeginn nicht zur Verfügung, ist der Mieter berechtigt, Schadensersatz zu fordern. Dies gilt jedoch nur soweit, als der Vermieter die Verzögerung vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet hat. Das Recht des Mieters zur Mietminderung und zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gewährung des Gebrauchs der Mietsache bleibt unberührt.

Ein dauerhafter Austausch oder die dauerhafte Entfernung des überlassenen Mobiliars ist dem Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters gestattet.

3.2 Es wird vereinbart, dass die im Mietvertrag aufgeführte Möblierung vom Vermieter bei Beschädigung

- nicht ausgetauscht wird.
- ausgetauscht wird, sofern die Beschädigung nicht auf unsachgemäßen Gebrauch des Mieters zurückzuführen ist, sondern durch normale Abnutzung entstanden ist.

## §4 Miethöhe

Die monatliche Miete für die möblierte Wohnung beträgt derzeit \_\_\_\_\_ EUR, für die Garage \_\_\_\_\_ EUR.

## §5 Betriebskosten

5.1 Zusätzlich zur Miete trägt der Mieter die für das Haus nach Katalog gemäß BetrKV umlagefähigen Betriebskosten.

- Ein Katalog ist dem Mietvertrag als Anlage beigelegt.

Soweit möglich, sind die Betriebskosten vom Mieter direkt mit den Versorgungsunternehmen bzw. Leistungserbringern abzurechnen.

Ist eine Betriebskostenpauschale vereinbart, bleiben Erhöhungen oder Ermäßigungen gemäß §560 BGB vorbehalten.

Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart, kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung eine Anpassung auf angemessene Höhe (§560 Abs. 4 BGB) vornehmen.

5.2 Die für Heizung und Warmwasser entstehenden Kosten werden wie folgt umgelegt:

- nach dem durch die Erfassungsgeräte ausgewiesenen Verbrauch: \_\_\_\_\_ %.
- nach der Wohnfläche: \_\_\_\_\_ %.

5.3 Auf die für Heizung und Warmwasser entstehenden Kosten leistet der Mieter eine monatliche

- Vorauszahlung in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR.
- Pauschale in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR.

5.4 Auf die übrigen Betriebskosten leistet der Mieter eine monatliche

- Vorauszahlung in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR.
- Pauschale in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR.

5.5 Die Betriebskosten (außer Heizung und Warmwasser) werden, soweit der Verbrauch erfasst wird, nach dem Verbrauch umgelegt. Im Übrigen werden sie, soweit nichts anderes vereinbart wurde, nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt (§556a BGB).

5.6 Wurde von den Parteien ein anderer Ulagemaßstab vereinbart, kann der Vermieter durch schriftliche Erklärung bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der der erfassten unterschiedlichen Verursachung oder

dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch Rechnung trägt (§556a Abs. 2 BGB). Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig. Sind bei einer derartigen Änderung des Umlagemaßstabes Betriebskosten bisher in der Miete enthalten, ist diese entsprechend herabzusetzen.

- 5.7 Sind monatliche Vorauszahlungen vereinbart, so sind über diese bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums abzurechnen. Danach ist der Vermieter mit einer Nachforderung ausgeschlossen. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat (§556 Abs. 3 BGB).

Der Mieter hat das Recht, die Abrechnungsunterlagen nach Zugang der Abrechnung und nach rechtzeitiger vorheriger Anmeldung während der üblichen Geschäftszeiten beim Vermieter oder der von diesem bestimmten Stelle einzusehen.

Bestehen Einwendungen des Mieters gegen die Abrechnung, so hat er diese dem Vermieter bis spätestens zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Danach ist der Mieter mit seinen Einwendungen ausgeschlossen. Dies gilt nicht, wenn er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat (§556 Abs. 3 BGB).

- 5.8 Guthaben- bzw. Nachzahlungsbeträge sind vom Vermieter/Mieter spätestens innerhalb von zwei Monaten zu zahlen.
- 5.9 Wird das Mietverhältnis während einer laufenden Abrechnungsperiode beendet, ist eine Zwischenablesung der Verbrauchserfassungsgeräte vorzunehmen. Die hierfür anfallenden zusätzlichen Kosten tragen Mieter und Vermieter je zur Hälfte. Im Übrigen werden die Betriebskosten im Verhältnis der Mietzeit zur Abrechnungsperiode abgerechnet.

## §6 Mietzahlungen

Die Gesamtmiete in Höhe von derzeit \_\_\_\_\_ EUR ist monatlich im voraus bis spätestens zum \_\_\_\_\_ . Werktag des jeweiligen Monats auf folgendes Konto des Vermieters einzuzahlen:

KONTOINHABER

\_\_\_\_\_

GELDINSTITUT

\_\_\_\_\_

IBAN

\_\_\_\_\_

BIC

\_\_\_\_\_

## §7 Kaution

- 7.1 Der Mieter erbringt zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertrag zugunsten des Vermieters eine Kaution in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR.

Die Kaution ist getrennt vom Vermögen des Vermieters bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu und erhöhen die Kaution.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Mietsicherheit wie nachfolgend beschrieben angelegt werden soll:

\_\_\_\_\_

- 7.2 Die Kautions ist grundsätzlich bei Übergabe der Mietsache zu erbringen. Das Recht des Mieters, die Kautions in drei gleichen aufeinander folgenden Raten zu erbringen, bleibt davon unberührt. In diesem Fall ist die erste Rate bei Übergabe der Mietsache zu leisten.
- 7.3 Während des Mietverhältnisses ist der Mieter nicht berechtigt, mit dem noch nicht fälligen Kautionsrückzahlungsanspruch aufzurechnen.
- 7.4 Nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache ist die Mietsicherheit gegenüber dem Mieter abzurechnen und auszu zahlen, sobald klar ist, dass begründete Gegenansprüche und/oder ein Zurückbehaltungsrecht des Vermieters nicht bestehen.

## §8 Mieterhöhungen

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

## §9 Aufrechnung und Zurückbehaltung

- 9.1 Der Mieter kann mit einer Forderung aus dem Mietverhältnis gegen die Miete nur dann die Aufrechnung erklären oder sein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er diese Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit des Mietzinses angezeigt hat. Die Anzeigepflicht entfällt bei unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen. Die Rechte des Mieters nach §§536, 536 a BGB werden hiervon unberührt.
- 9.2 Mit anderen Forderungen als denjenigen aus dem Mietverhältnis kann der Mieter nicht aufrechnen. Auch die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechtes ist insoweit ausgeschlossen.

## §10 Nutzung der Mietsache, Untervermietung und Tierhaltung

- 10.1 Der Mieter darf die Mietsache nur zu den vertraglich vereinbarten Zwecken benutzen. Insbesondere bedarf der Mieter mit Rücksicht auf die Belange des Vermieters dessen schriftliche Zustimmung für eine Nutzung zu folgenden Zwecken:
- entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung der Mietsache im Ganzen oder teilweise an Dritte zu deren selbstständigen Gebrauch, insbesondere Untervermietung;
- Nutzung der Mietsache zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere gewerbliche Nutzung;
- Nutzung von Haus oder Grundstück als Abstellplatz für Kraftfahrzeuge oder Wohnwagen außerhalb der dafür vorgesehenen Einrichtungen;
- grundlegende Umgestaltung des Gartens, die das übliche Maß übersteigt, insbesondere das großflächige Anlegen von Anbauflächen für Nutzpflanzen;
- Tierhaltung, soweit nach Art und Anzahl der Tiere Belästigungen der Nachbarn und Beeinträchtigungen der Mietsache nicht von vornherein auszuschließen sind.
- 10.2 Der Vermieter kann die einmal erteilte Zustimmung widerrufen bzw. eine ohne Zustimmung mögliche Tierhaltung untersagen, wenn Auflagen nicht eingehalten werden, Mitbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder die Mietsache bzw. das Anwesen beeinträchtigt werden.

- 10.3 Überlässt der Mieter einem Dritten auch nach einer schriftlichen Abmahnung den unbefugten Gebrauch an der Mietsache, ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.
- 10.4 Der Mieter haftet ohne Rücksicht auf Verschulden für diejenigen Schäden, die durch eine besondere Nutzung der Mietsache entstehen, gleichgültig, ob der Vermieter zuvor seine Zustimmung erteilt hatte.

## §11 Bauliche Veränderungen, Aus- und Verbesserungen

- 11.1 Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Anwesens bzw. der Mietsache oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

Soweit die Mietsache von solchen Arbeiten direkt betroffen ist, hat der Mieter diese zugänglich zu machen und darf die Arbeiten nicht behindern.

- 11.2 Der Mieter darf bauliche oder sonstige, den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitende Veränderungen an der Mietsache und den darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters vornehmen.

## §12 Instandhaltung der Mietsache und Schäden an der Mietsache

- 12.1 Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache sowie die überlassenen Möbel, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für eine ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für eine ausreichende Lüftung und Beheizung der ihm überlassenen Wohnung zu sorgen.

- 12.2 Zeigt sich ein wesentlicher Mangel der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutz der Mietsache oder des Anwesens gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen und ihm Gelegenheit zu geben, innerhalb angemessener Frist für Abhilfe zu sorgen. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen, wenn er nicht dem Vermieter vorher diese Gelegenheit gegeben hat, es sei denn, es war Gefahr im Verzug.

- 12.3 Der Mieter haftet für Beschädigungen der Mietsache sowie der darin vorhandenen Möbel und Einrichtungen, die durch die Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, insbesondere wenn er Möbel, technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt und die Wohnung nur unzureichend belüftet oder beheizt. Der Mieter haftet insoweit auch für das Verschulden von den zu seinem Hausstand gehörenden Personen, Hausangestellten sowie Personen, die sich mit dem Einverständnis des Mieters auf dem Anwesen oder in der Wohnung aufhalten.

## §13 Bagatellschäden

Der Mieter trägt die Kosten für kleinere Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen an Teilen, die seinem ständigen Gebrauch unterliegen (z.B. Installationsgegenstände für Strom, Wasser, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Verschlussvorrichtungen von Fensterläden), soweit die Kosten für die einzelne Instandhaltungs- oder Reparaturmaßnahme \_\_\_\_\_ EUR nicht überschreiten und nicht vom Vermieter zu vertreten sind. Werden innerhalb eines Kalenderjahres mehrere solcher Kleinreparaturen erforderlich, so ist die Kostenbeteiligung des Mieters nach oben auf 5% der Jahreskaltmiete, höchstens auf \_\_\_\_\_ EUR begrenzt. Soweit ein Handwerker mit der Reparatur beauftragt wird, bleibt die Auftragsvergabe Sache des Vermieters.

## §14 Schönheitsreparaturen

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

- Diese Schönheitsreparaturen sind vorzunehmen, wenn die Mietsache bei objektiver Betrachtungsweise tatsächlich renovierungsbedürftig ist. Die Arbeiten sind handwerksgerecht auszuführen.
- Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeiträumen erforderlich sein: in Küchen, Bädern und Dusche alle \_\_\_\_\_ Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle \_\_\_\_\_ Jahre, in anderen Nebenräumen alle \_\_\_\_\_ Jahre. Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.

Die Arbeiten sind handwerksgerecht auszuführen.

## §15 Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen

- 15.1 Die Anbringung einer Satellitenempfangsanlage außerhalb der Mietwohnung ist dem Mieter nur gestattet, wenn ein Breitbandkabelanschluss für Radio und Fernsehen nicht vorhanden ist. Die Anbringung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig und hat durch einen von diesem zu bestimmenden Fachbetrieb zu erfolgen.
- 15.2 Die Kosten für die Anbringung der Satellitenempfangsanlage und ggf. damit verbundene Gebühren trägt der Mieter.
- 15.3 Wird nachträglich eine Gemeinschaftssatellitenempfangsanlage installiert, ist der Mieter verpflichtet, die von ihm eingerichtete Anlage zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

## §16 Betretungs- und Besichtigungsrecht des Vermieters

- 16.1 Zur Überprüfung des Wohnungszustandes, der Feststellung der Notwendigkeit unaufschiebbarer Arbeiten, dem AbleSEN der Messgeräte oder zum Zwecke des Verkaufs des Anwesens, ist der Vermieter berechtigt, die Mietsache zusammen mit Handwerkern bzw. Miet- oder Kaufinteressenten nach rechtzeitiger vorheriger Abstimmung mit dem Mieter werktags von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ Uhr und von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ Uhr zu betreten.
- 16.2 Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass der Vermieter diese Rechte auch bei längerer Abwesenheit wahrnehmen kann.

## §17 Mehrere Mieter

- 17.1 Mehrere Mieter haften gesamtschuldnerisch für sämtliche Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis.
- 17.2 Kündigungen, Mieterhöhungen sowie andere Erklärungen mit dem Ziel, einer Vertragsänderung herbei zu führen, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden.

## §18 Kündigung

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

## §19 Rückgabe der Mietsache

- 19.1 Bei Ende der Mietzeit ist die vollständig möblierte Mietsache mit sämtlichen Schlüsseln vollständig geräumt und besenrein zurückzugeben
- 19.2 Macht der Mieter von seinem Recht Gebrauch, die Schönheitsreparaturen nach §14 dieses Vertrages selbst vollständig und fachgerecht auszuführen, so hat auch dies bis spätestens zum Ende des Mietverhältnisses zu geschehen.
- 19.3 Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung dieses Rechtes durch die Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.
- 19.4 Hat der Mieter die Mietsache verändert oder mit Einrichtungen versehen, so ist er verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen, wenn nicht im Einzelfall etwas anderes vereinbart war.

## §20 Besondere Vereinbarungen

Im Übrigen vereinbaren die Parteien das Folgende:

ORT UND DATUM

\_\_\_\_\_

ORT UND DATUM

\_\_\_\_\_

MIETER/IN

\_\_\_\_\_

VERMIETER/IN

\_\_\_\_\_

Anlagen:

- Lageplan
- Aufstellung der Betriebskosten
- Übergabeprotokoll vom \_\_\_\_\_

# BETRIEBSKOSTENVERORDNUNG (BETRKV)

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

## § 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte, die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. *die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen*, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),

2. *die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen*, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

## § 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. *die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks*, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer,

2. *die Kosten der Wasserversorgung*, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe,

3. *die Kosten der Entwässerung*, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe,

4. *die Kosten*

a) *des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage*, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der

Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung; oder

b) *des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage*, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, oder

c) *der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme*, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a, oder

d) *der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten*, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz,

5. *die Kosten*

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

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

c) *der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten*, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. *die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen*

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

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

c) *bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasser-*

*versorgungsanlagen* entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

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

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

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

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

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

11. *die Kosten der Beleuchtung*, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen,

12. *die Kosten der Schornsteinreinigung*, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind,

13. *die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung*, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug,

14. *die Kosten für den Hauswart*, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft, soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden,

15. die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich ihrer Einstellung durch eine Fachkraft, bis zum 30. Juni 2024 außerdem das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen,

oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, bis zum 30. Juni 2024 außerdem die weiteren Kosten entsprechend Buchstabe a, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse,

oder

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

16. *die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege*, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. *sonstige Betriebskosten*, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

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

## Erläuterungen

zu §7:

Maximal zulässig ist eine Kautionshöhe von 3 Monatsmieten ohne Betriebskosten.

zu §14:

### Beachten Sie die neue Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs

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

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

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

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