

# Wohnraummietvertrag

zwischen

- (1) **S&G Development Projekt Königstein GmbH**, Geschäftsanschrift: c/o Tax Consult StB GmbH, Theodor-Heuss-Allee 112, 60486 Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 105335, ,

– „**Vermieter**“ –,

und

- (2) **Stadt Königstein im Taunus**, Burgweg 5, 61462 Königstein (Taunus), vertreten durch den Bürgermeister Herrn Leonhard Helm und Ersten Stadtrat Jörg Pöschl,

– „**Mieter**“ –,

Mieter und Vermieter werden nachfolgend einzeln auch „**Partei**“ und gemeinsam auch die „**Parteien**“ genannt.

## Präambel

Der Vermieter ist ein Projektentwickler unter anderem für Wohnimmobilien. Er beabsichtigt, im Gebiet „Ehemaliges Donath-Gelände“ mit der postalischen Anschrift Wiesbadener Straße 239-241 in 61462 in Königstein im Taunus mehrere Mehrfamilienhäuser zu errichten (im Folgenden **Projektentwicklung** genannt). Die Mieterin als zuständige Gebietskörperschaft steht der Projektentwicklung positiv gegenüber.

Um der Wohnungsknappheit insbesondere von städtischen Bediensteten bzw. Arbeitnehmern oder Rentnern der Daseinsvorsorge zu begegnen, plant die Mieterin nach Fertigstellung der Projektentwicklung vom Vermieter ein Gebäude mit insgesamt acht Wohnungen anzumieten, um diese dann an den o.g. Personenkreis oder andere Dritte unterzuvermieten.

Zu diesem Zweck schließen die Parteien folgenden Mietvertrag:

## 1 Mieträume

1.1 Zur Benutzung als Wohnung werden in dem Gebäude A mit den postalischen Anschriften, [●] folgende Einheiten vermietet

- Wohnung Nr. A101: [Stockwerk], [links/rechts] bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Flur, [2] Badezimmer[n], [ein Balkon]. Die Wohnfläche wird ca. 82 m<sup>2</sup> betragen.
- Wohnung Nr. A102: [Stockwerk], [links/rechts] bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Flur, [2] Badezimmer[n], [ein Balkon]. Die Wohnfläche wird ca. 50 m<sup>2</sup> betragen.
- Wohnung Nr. A 103: [Stockwerk], [links/rechts] bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Flur, [2] Badezimmer[n], [ein Balkon]. Die Wohnfläche wird ca. 67 m<sup>2</sup> betragen.
- Wohnung Nr. A201: [Stockwerk], [links/rechts] bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Flur, [2] Badezimmer[n], [ein Balkon]. Die Wohnfläche wird ca. 82 m<sup>2</sup> betragen.
- Wohnung Nr. A202: [Stockwerk], [links/rechts] bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Flur, [2] Badezimmer[n], [ein Balkon]. Die Wohnfläche wird ca. 46 m<sup>2</sup> betragen.
- Wohnung Nr. A203: [Stockwerk], [links/rechts] bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Flur, [2] Badezimmer[n], [ein Balkon]. Die Wohnfläche wird ca. 68 m<sup>2</sup> betragen.
- Wohnung Nr. A301: [Stockwerk], [links/rechts] bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Flur, [2] Badezimmer[n], [ein Balkon]. Die Wohnfläche wird ca. 60 m<sup>2</sup> betragen.

- Wohnung Nr. A 302: [Stockwerk], [links/rechts] bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Flur, [2] Badezimmer[n], [ein Balkon]. Die Wohnfläche wird ca. 90 m<sup>2</sup> betragen.
- 1.2 Da die Wohnungen noch nicht errichtet sind, handelt es sich bei den Flächenangaben nur um geschätzte Werte. Nach der Fertigstellung der jeweiligen Wohnung wird die genaue Wohnungsfläche nach anerkannten Standards ein Aufmaß durchgeführt. Dabei werden Flächen von Balkonen, Terrassen, Loggien und Dachterrassen mit 50% ihrer Grundfläche angerechnet. Die Mieterin kann aus Abweichungen zwischen der geplanten und tatsächlichen Wohnfläche keine Ansprüche herleiten.
  - 1.3 Zur Übersicht sind diesem Vertrag Baupläne von Gebäude A als **Anlage 1** beigelegt.

## 2 Mietzeit

- 2.1 Der Mietvertrag beginnt mit der Übergabe der jeweiligen Wohnungen (im Folgenden jeweils einzeln **Wohnungsübergabe** oder gemeinsam **Wohnungsübergaben** genannt). Der Vermieter ist berechtigt, dem Mieter die Wohnungen jeweils einzeln nach der Fertigstellung zu übergeben. Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass alle Wohnungen gleichzeitig fertig werden. Der Mieter ist nicht berechtigt, eine Wohnungsübergabe wegen geringfügiger Mängel zu verweigern. Der Vermieter wird dem Mieter mit einer Frist von 6 Monaten mitteilen, in welchem Monat der Übergabetermin voraussichtlich liegen wird. Der genaue Übergabetermin wird 3 Monate vor dem Übergabetermin festgelegt.
- 2.2 Die Parteien werden bei jeder Wohnungsübergabe gemeinsam ein Übergabeprotokoll anfertigen, aus dem sich ggf. noch zu behebbende Restmängel ergeben. Soweit ein Mangel nicht im Übergabeprotokoll vermerkt ist, oder innerhalb einer Frist von einer Woche nach der jeweiligen Wohnungsübergabe in Textform an den Vermieter gemeldet wurde, kann der Mieter hieraus keine Ansprüche oder sonstige Rechte herleiten.
- 2.3 Der Vermieter geht derzeit von einer Fertigstellung der Wohnungen im 1. Quartal 2027 aus. Der Mieter kann aus einer späteren oder früheren Fertigstellung keine Rechte, insbesondere keine Schadensersatzansprüche herleiten.
- 2.4 Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Der Vermieter verzichtet auf sein ordentliches Kündigungsrecht für einen Zeitraum von 20 Jahren nach Beginn des ersten Untermietverhältnisses.
- 2.5 Die Parteien verpflichten sich, 15 Jahre nach der ersten Wohnungsübergabe die Miete in einem schriftlichen Nachtrag anzupassen. Bei der Vereinbarung werden

sich die Parteien an der dann bestehenden ortsüblichen Vergleichsmiete (Anm.: Königstein hat derzeit keinen Mietspiegel, die Stadt ist zu klein) für Königstein orientieren. Dabei ist eine Anpassung auf eine geringere als die dann geltende, nach Ziffer 6 dieses Vertrags indexierte Miete ausgeschlossen. Eine Mieterhöhung, soll nicht die zu diesem Zeitpunkt gültigen gesetzlichen Regelungen zur Mieterhöhung im frei finanzierten Wohnungsbau unter Berücksichtigung der Gegebenheiten für den Untermietvertrag der Einzelwohnung überschreiten.

- 2.6 Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.

### 3 Kündigung

- 3.1 Die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Kündigung bedarf der Schriftform.
- 3.2 Der Mieter ist berechtigt, den Mietvertrag auch bezüglich einzelner Wohnungen zu kündigen. In diesem Fall wird der Mietvertrag mit den verbleibenden Wohnungen fortgesetzt.
- 3.3 Abweichend von § 545 BGB verlängert sich das Mietverhältnis nicht auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt.

### 4 Gebrauchsüberlassung/Untervermietung

- 4.1 Der Mieter ist berechtigt, die Wohnungen vornehmlich an eigene Bedienstete sowie bedienstete von mit ihm verbundenen Institutionen (im Folgenden **Untermieter** genannt) oder an andere Dritte unterzuvermieten.
- 4.2 Bzgl. sonstiger Dritter ist der Mieter ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. Der Mieter kann die Erlaubnis nur ausnahmsweise unter den Voraussetzungen des § 553 Abs. 1 BGB verlangen. Eine Erlaubnis gilt nur für den Einzelfall; sie kann von dem Vermieter aus wichtigem Grund widerrufen werden. Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

## 5 Miete und Betriebskosten

- 5.1 Die Parteien vereinbaren eine Flächenmiete.
- 5.2 Die Miete beträgt monatlich pro m<sup>2</sup>: EUR 14,25  
zuzüglich:  
Vorauszahlung für die Betriebskosten gem.  
Betriebskostenverordnung pro m<sup>2</sup> EUR 3,50
- 5.3 Der jeweils monatlich zu zahlendem Gesamtbetrag wird dem Mieter von der Vermieterin jeweils spätestens innerhalb von zwei Wochen nach der jeweiligen Wohnungsübergabe in Textform mitgeteilt. Die Pflicht zur Zahlung der Miete gilt in diesem Fall dennoch ab dem Tag der Wohnungsübergabe. Soweit dieser Tag nicht zu Beginn eines Monats liegt, ist der Mieter verpflichtet für diesen Monat anteilig Miete zu zahlen.
- 5.4 Art und Umfang der Betriebskosten richten sich nach den Vorschriften der als **Anlage 2** beigefügten Betriebskostenverordnung. Der Vermieter ist berechtigt, neu entstehende Betriebskosten nach Absprache und Zustimmung durch den Mieter auf den Mieter umzulegen. Der Mieter kann der Umlage begründet widersprechen, wenn die Umlage der konkreten Betriebskosten gesetzlich nicht zulässig ist.
- 5.5 Für die Betriebskosten gelten folgende Umlegungsmaßstäbe: Soweit Betriebskosten verbrauchs- oder verursachungsbezogen abgerechnet werden können, erfolgt die Betriebskostenabrechnung auf der Grundlage des erfassten Verbrauchs bzw. der erfassten Verursachung. Soweit die übrigen Betriebskosten nicht verbrauchs- oder verursachungsbezogen abgerechnet werden können, richtet sich die Umlage nach dem Wohnflächenverhältnis.
- 5.6 Die monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden jährlich abgerechnet. Eine sich aus der Abrechnung ergebende Differenz zugunsten des Mieters oder Vermieters ist innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung beim Mieter zur Zahlung fällig.
- 5.7 Die Abrechnung der Vorauszahlungen erfolgt, sobald die Abrechnungsunterlagen dem Vermieter vorliegen. Sie muss spätestens 10 Monate nach Beendigung des Abrechnungszeitraumes dem Mieter zugestellt werden.
- 5.8 Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung geltend zu machen. Nach Ablauf der Einwendungsfrist kann der Mieter Einwendungen nur noch dann geltend machen, wenn er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat.

## **6 Mietanpassung**

- 6.1 Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland insgesamt (Basis 2020 = 100) gegenüber dem Stand des Monats Januar 2025 um mehr als 5% nach oben oder unten verändern, so erhöht oder ermäßigt sich der Mietzins in dem gleichen prozentualen Verhältnis der Indexänderung. Die Veränderung ist schriftlich mitzuteilen. Sie tritt rückwirkend zu dem Ersten des Monats ein, der auf die Überschreitung der Indexschwelle folgt. Diese Mietanpassung wiederholt sich so oft, wie der für die letzte Änderung maßgebend gewesene Preisindex sich wiederum um mehr als 5% nach oben oder unten geändert hat
- 6.2 Eine Anpassung ist erstmals möglich mit Wirkung zum nächsten Monatsersten der auf den Tag 15 Monate nach der Mietvertragsunterzeichnung erfolgt.
- 6.3 Danach kann die Anpassung jeweils frühestens mit Wirkung zu einem Zeitpunkt ein Jahr nach der letzten Anpassung erfolgen. Die in § 557b BGB genannten Fristen sind hierbei einzuhalten.

## **7 Zahlung der Miete**

- 7.1 Die Miete und die Betriebskostenvorauszahlung sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Kalendermonats unter Angabe der Mieternamen auf das folgende Konto zu überweisen:

Kontoinhaber: [●]  
IBAN: [●]  
BIC: [●]  
Kreditinstitut: [●]

Der Vermieter ist berechtigt, jederzeit in Textform eine andere Kontoverbindung mitzuteilen. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, die neu mitgeteilte Kontoverbindung zur Zahlung zu verwenden.

## **8 Benutzung der Mieträume / Tierhaltung**

- 8.1 Der Mieter verpflichtet sich, im Haus mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammen zu leben und zu diesem Zweck entsprechende Rücksicht zu üben.
- 8.2 Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen pfleglich zu behandeln.

- 8.3 Der Mieter darf die Mieträume nur zu dem vertraglich bestimmten Zweck benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken ganz oder teilweise benutzen, bedarf er der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
- 8.4 Das Halten von Haustieren bedarf der Zustimmung des Vermieters. Dies gilt nicht für die Haltung von Kleintieren, wie Ziervögeln, Zierfischen, Hamstern und Schildkröten in ortsüblichem Umfang. Über die Erteilung der Zustimmung entscheidet der Vermieter nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB. Eine erteilte Zustimmung kann der Vermieter aus wichtigem Grund widerrufen, z. B. bei Gefährdung oder unzumutbarer Belästigung anderer Mieter.
- 8.5 Der Mieter wird in den Mietverträgen mit den Untermietern (im Folgenden einzeln **Untermietvertrag** oder gemeinsam **Untermietverträge** genannt) die Untermieter dazu verpflichtet die Pflichten dieser Ziffer 8 zu beachten.

## **9 Aufrechnung / Zurückbehaltung der Miete**

- 9.1 Der Mieter kann gegen Mietforderungen mit einer Schadensersatzforderung im Sinne von § 536 a BGB oder Forderungen aus § 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel bezahlter Miete nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat. Mit anderen Forderungen kann der Mieter nur aufrechnen, wenn diese unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Die vorstehenden Beschränkungen enden mit Rückgabe der Mietsache. Das Recht des Mieters zur Minderung der Miete gemäß § 536 BGB bleibt durch die vorstehenden Bestimmungen unberührt.
- 9.2 Die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts wegen nicht aus dem Mietverhältnis resultierenden Forderungen des Mieters ist ausgeschlossen.

## **10 Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters**

- 10.1 Ausbesserungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder Beseitigung von Schäden notwendig sind, hat der Mieter zu dulden. Der Mieter wird in den Untermietverträgen den Untermietern diese Pflicht ebenfalls auferlegen.

## **11 Bauliche Veränderungen und Einrichtungen des Mieters**

- 11.1 Der Mieter darf bauliche Veränderungen oder Veränderungen mit vermieteten Einrichtungsgegenständen nebst Zubehör nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vornehmen. Über die Erteilung der Zustimmung entscheidet der Vermieter nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB. Liegt die Zustimmung nicht vor, kann der Vermieter Schadensersatz und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Der Mieter verzichtet auf Ersatz der Kosten für bauliche oder sonstige Veränderungen der Mieträume nebst Zubehör, sofern insoweit nicht eine ausdrückliche Vereinbarung mit dem Vermieter und dessen Zustimmung vorliegt.
- 11.2 Das Aufstellen, von Öl-, und Gasheizeinrichtungen sowie die Lagerung von gefährlichen Stoffen bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Über die Erteilung der Zustimmung entscheidet der Vermieter nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB.
- 11.3 Der Mieter ist berechtigt, Haushaltsmaschinen (Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, sofern die Kapazität der vorhandenen Installationen für den Betrieb ausreicht und mit deren Betrieb keine nicht nur unerheblichen Belästigungen der Hausbewohner und/oder Beeinträchtigungen der Mietsache verbunden sind. Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass zusätzliche Installationen oder elektrische Kapazitäten durch den Vermieter hergestellt werden.
- 11.4 Der Mieter wird in den Untermietverträgen die Untermieter dazu verpflichten die Pflichten dieser Ziffer 11 zu beachten.

## **12 Verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters**

Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhandene Sachmängel (Garantiehftung) ist ausgeschlossen. § 536 a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.

## **13 Anzeigepflicht des Mieters bei Schäden / Haftung des Mieters**

- 13.1 Schäden in den Mieträumen hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.
- 13.2 Führt der Mieter oder ein Untermieter selbst Instandsetzungen durch, ohne vorher vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben, erhält er keinen Ersatz seiner Aufwendungen. Dies gilt nicht, falls sofortiges Handeln des Mieters oder Untermieters erforderlich und der Vermieter nicht erreichbar ist. Für durch eine nicht rechtzeitige Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.

- 13.3 Der Mieter haftet für Schäden, die durch ihn, seine Familienangehörigen, Besucher, Haushaltsangehörige, Untermieter sowie durch von ihm beauftragte Handwerker und Lieferanten schuldhaft verursacht werden. Wurde die Schadensursache im Gefahrenbereich des Mieters oder eines Untermieters gesetzt, obliegt ihm der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

## **14 Kleinreparaturen**

Der Mieter ist verpflichtet, die Reparaturkosten für Installationsgegenstände der Mietsache, die seinem direkten und häufigen Zugriff ausgesetzt sind (bzw. den Zugriff der Untermieter), wie die Installationen für Wasser und Gas, Elektrizität, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie für Rollläden zu tragen, soweit die Kosten der einzelnen Reparatur EUR 150,00 jeweils für eine Wohnung nicht übersteigen und der jährliche Reparaturaufwand nicht mehr als 6 % der vom Mieter im maßgeblichen Jahr insgesamt zu bezahlenden Miete und Betriebskosten beträgt.

## **15 Schönheitsreparaturen**

Der Mieter ist während der Mietzeit verpflichtet, die laufenden Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung auszuführen, soweit diese durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache seit Mietbeginn erforderlich werden. 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. Die Arbeiten sind fachgerecht auszuführen.

## **16 Beendigung des Mietverhältnisses**

- 16.1 Der Mieter hat bei Beendigung des Mietverhältnisses die Mieträume ordnungsgemäß gereinigt und mit sämtlichen mit vermieteten Ausstattungsgegenständen, Geräten, Schlüsseln, auch selbst beschafften, zurückzugeben.
- 16.2 Der Mieter hat die Mietsache in dem Zustand zurückzugeben, in dem sie ihm übergeben wurde. Er hat alle je nach Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten auszuführen.
- 16.3 Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, bauliche Veränderungen, die er an der Mietsache vorgenommen hat oder Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung der Mietzeit auf seine Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes vereinbart ist.

- 16.4 Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Er hat hierbei den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Der Vermieter kann unbeschadet seiner Rechte nach Ziffer 16.3 die Ausübung des Wegnahme-rechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme.
- 16.5 Zieht der Mieter vor Ablauf der für die Betriebskosten maßgeblichen Abrechnungsperiode aus, hat er dem Vermieter die Kosten zu ersetzen, die dem Vermieter für die Zwischenabrechnung verbrauchsabhängiger Betriebskosten entstehen. Dies gilt nicht, wenn das Mietverhältnis durch ordentliche Kündigung des Vermieters oder außerordentliche Kündigung des Mieters endet.

## **17 Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses**

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so hat der Mieter dem Vermieter den Schaden zu ersetzen, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, leer stehen oder zu einer geringeren Miete vermietet werden müssen. Der Schadensersatzanspruch ist auf den Zeitraum der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses beschränkt. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

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

- 18.1 Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter oder der Vermieter in Begleitung beauftragter Personen sind berechtigt, die Mieträume zur Feststellung von Schäden und Mängeln oder notwendigen baulichen Arbeiten sowie zum Ablesen von Messeinrichtungen nach vorheriger Ankündigung zu betreten.
- 18.2 Bei Gefahr in Verzug darf der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter bei Abwesenheit des Mieters die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zur Abwehr der Gefahr betreten.
- 18.3 Will der Vermieter das Hausgrundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter die Mieträume nach vorheriger Ankündigung zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten betreten. Übliche Besichtigungszeiten sind an Werktagen zwischen 9.00 Uhr und 12.00 Uhr und zwischen 15.00 Uhr und 18.00 Uhr.
- 18.4 Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Vermieter oder seine Beauftragten in den Fällen der Ziffer 18.1 und der Ziffer 18.3 die Mieträume betreten können.

- 18.5 Der Mieter wird in den Untermietverträgen die Untermieter dazu verpflichtet die Pflichten dieser Ziffer 18 zu beachten.

## **19 Personenmehrheit als Mieter**

- 19.1 Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- 19.2 Die Mieter bevollmächtigen sich unter dem Vorbehalt schriftlichen Widerrufs, der gegenüber dem Vermieter zu erklären ist, gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen, die das Mietverhältnis berühren. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach Zugang des Widerrufs abgegeben werden. Eine Erklärung des Vermieters, die alle Mieter berührt, muss zwar an alle Mieter gerichtet sein, für ihre Rechtswirksamkeit genügt es aber, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen des Vermieters.

## **20 Schlussbestimmungen**

- 20.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für die Abänderung dieses Schriftformerfordernisses.
- 20.2 Sollte eine oder sollten mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam, nichtig oder undurchführbar sein oder werden bzw. sollten Regelungslücken bestehen, berührt dies nicht die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen.

\* \* \*

**Für den Vermieter:**

---

(Ort, Datum)

---

(Ort, Datum)

---

Name: [●]  
Position: [●]

---

Name: [●]  
Position: [●]

**Für den Mieter:**

---

(Ort, Datum)

---

Name: [●]

**Anlage 1**  
**Pläne des Gebäudes A**



1. Obergeschoss





### 3. Obergeschoss Variante

3. Obergeschoss

**Anlage 2**  
**Betriebskostenverordnung**

## **Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)**

Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die zuletzt 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 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 der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann,  
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,  
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.

\* \* \*