

Mietvertrag

§ 1 Gegenstand des Mietvertrages

(1) Das Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch den _____

in _____ Vermieter

vermietet Herrn/Frau _____

(Vor- und Zuname)

und _____

(Vor- und Zuname) _____

Mieterin oder Mieter

(Anschrift)

zu Wohnzwecken, die in _____

im _____ (Ort) _____ (Straße)
Geschoss rechts/links/Mitte gelegene Wohnung.¹

(2) Die Wohnung besteht aus:

_____ Zimmern, Küche, Bad, WC

Die Wohnfläche der Wohnung beträgt _____ qm.

Die beheizbare Wohnfläche (Summe der mit Heizkörpern ausgestatteten Räume) beträgt
_____ qm.

Zu der Wohnung gehören:

a) Hausgarten mit _____ qm, _____

b) Stellplatz – Garage – _____

§ 2 Gemeinschaftseinrichtungen

(1) Der Vermieter stellt den Mieterinnen oder Mietern folgende Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung

1.1 Zentralheizung

Dauer der Heizperiode vom _____ bis _____

1.2 Warmwasserversorgung

ganzjährig/während der Heizperiode/_____ Tage wöchentlich

1.3 die Fahrstuhlanlage

1.4 die Gemeinschaftsanntenne

1.5 Vorgarten

1.6 Waschküche

1.7 Trockenraum

¹ Bei der Festsetzung des Begriffs rechte oder linke Wohnung ist als Standort die Straße mit dem Blick zum Gebäude zu wählen.

- 1.8 Hofplatz
- 1.9 Fahrradraum

(2) Der Betrieb und die Benutzung der gemeinschaftlichen Einrichtungen kann durch eine vom Vermieter aufzustellende Ordnung (Benutzungsordnung) oder in der Hausordnung geregelt werden.

(3) Der Vermieter ist berechtigt, mit Zustimmung der Mehrheit der an den einzelnen Gemeinschaftseinrichtungen beteiligten Mietparteien die Leistungen nach Absatz 1 Nrn. 1.1, 1.2, 1.3 vorübergehend oder dauernd einzustellen oder abweichend zu regeln.

§ 3 Sonderleistungen

Neben der Wohnung gemäß § 1 werden den Mieterinnen oder Mietern als Sonderleistungen überlassen

§ 4 Mietzeit

Das Vertragsverhältnis beginnt am _____ und endet am _____

Es verlängert sich jeweils um ein Jahr, falls es nicht von einem der Vertragsteile mit der gesetzlichen Frist zu seinem Ablauftermin gekündigt wird oder die Parteien eine abweichende Regelung treffen.

§ 5 Miete

(1) Die Miete ohne Nebenkosten beträgt monatlich:

a) für die Wohnung – einschließlich Garten –	_____ EUR
b) für den Stellplatz oder die Garage	_____ EUR
insgesamt	

(2) Neben der Miete werden als Nebenkosten Vorauszahlungen für die anteiligen Betriebskosten entrichtet, die jährlich abgerechnet werden. Die Anteile bestimmen sich nach dem gegenseitigen Verhältnis der Wohn- und Heizflächen. Sind für Heizung und Warmwasser besondere Messvorrichtungen vorhanden, so wird die Hälfte der anteiligen Kosten nach dem tatsächlichen Verbrauch umgelegt, der sich aus den Messungen ergibt.

Die Vorauszahlungen betragen z.Z. für

a) Wartung und Betrieb der zentralen Heizung oder Brennstoffversorgung	_____ EUR
b) Wartung und Betrieb der zentralen Warmwasserversorgung	_____ EUR
c) die Wasserversorgung	_____ EUR
d) den Betrieb der Gemeinschaftsanterne	_____ EUR
e) den Betrieb der maschinellen Wascheinrichtung	_____ EUR
f) Strom und Gas	_____ EUR
g) die Wartung und den Betrieb von gemeinschaftlichen Einrichtungen	_____ EUR

(auch Fahrstuhlanlage).....	_____	EUR
h) die Treppenhausbeleuchtung.....	_____	EUR
i) die Haus- und Treppenhausreinigung	_____	EUR
k) laufende öffentliche Lasten und Abgaben	_____	EUR
l) die Straßenreinigung und Müllabfuhr	_____	EUR
m) die Entwässerung	_____	EUR
n) die Gartenpflege	_____	EUR
o) die Schornsteinreinigung	_____	EUR
p) die Sach- und Haftpflichtversicherung	_____	EUR
q) die Hauswartin oder den Hauwart.....	_____	EUR
r) Sonstige Betriebskosten	_____	EUR
	Vorauszahlungen insgesamt	_____ EUR

(3) Miete und Vorauszahlungen für die Nebenkosten betragen mithin

insgesamt _____ EUR
in Worten: _____ EUR

(4) Die Kosten für den Verbrauch an Gas und elektrischem Strom in der Wohnung einschließlich der Zählermiete und etwaiger Hebe- und Hinterlegungsgebühren trägt die Mieterin oder der Mieter.

(5) Der Vermieter hat das Recht, eine Erhöhung der Miete nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu verlangen.

§ 6

Sammelheizung und Warmwasserversorgung aus Versorgungsleistungen der Dienstgebäude

(1) Die Wohnung ist an eine Sammelheizung angeschlossen, die auch der Heizung von Diensträumen dient. Für die Wärme ist ein pauschaliertes Entgelt in Höhe der durchschnittlich zu erwartenden Heizkosten zu zahlen. Es entspricht dem Betrag, der bei den Dienstwohnungen des Landes festgesetzt wird und beträgt z.Z. _____ EUR; monatlich zahlbar je 1/12. Für Teile eines Monats beträgt der Heizkostenbeitrag täglich 1/30 des Monatsbetrages.

Kann die verbrauchte Wärme durch Wärmemesser festgestellt werden, so bemisst sich der Heizkostenbeitrag nach dem Wärmeverbrauch.

(2) Für die Erwärmung des entnommenen Warmwassers beträgt das Entgelt 1,83 v.H. des jährlichen Heizkostenbeitrages für jeden vollen Monat.

Für Teile eines Monats beträgt das Entgelt täglich 1/30 des Monatsbetrages.

(3) Kann die für die Erwärmung des Wassers erforderliche Energie durch Messvorrichtungen ermittelt werden, so bemisst sich das Entgelt nach dem Energieverbrauch.

(4) Der Vermieter kann den Pauschbetrag gemäß Abs. 1 den zu erwartenden Durchschnittskosten angleichen. Maßgebend ist der Betrag, der in der jeweils gültigen Fassung von § 13 Abs. 1 der Dienstwohnungs-Verordnung vom 9. November 1965 (SGV.NW.20320) festgesetzt wird. Der Vermieter wird ihn der Mieterin oder dem Mieter unverzüglich bekannt geben.

§ 7
Entrichtung der Miete

- (1) Miete und Nebenkosten (§ 5) sind monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag, erstmalig jedoch spätestens am Tage vor dem Einzug kostenfrei nach näherer Angabe des Vermieters zu entrichten.
- (2) Zahlungen für Leistungen, deren Kosten zu erstatten oder die für längere als monatliche Zeiträume zu entrichten sind, sowie Nachzahlungen auf geleistete Abschlagszahlungen sind nach Anforderung durch den Vermieter mit der nächst fälligen Miete zu entrichten.
- (3) Die Mieterinnen oder Mieter können mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht nur ausüben, wenn sie dies dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angekündigt haben.
- (4) Eine Zahlung ist erst mit ihrem Eingang beim Vermieter geleistet.

(5) Bei Zahlungsverzug werden Verzugszinsen in Höhe von 3 v.H. über dem bei Eintritt des Verzugsfalles geltenden jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, mindestens aber 8 v.H. und außerdem für jedes außergerichtliche Mahnschreiben EUR erhoben. Darüber hinaus ist sonstiger nachweisbarer Verzugsschaden zu ersetzen.

§ 8
Übergabe der Wohnung

- (1) Der Vermieter wird die bei der Übergabe übernommenen und schriftlich festgelegten Fertigstellungsarbeiten/Instandsetzungsarbeiten baldmöglichst ausführen. Diese Arbeiten werden die Mieterinnen oder Mieter auch nach ihrem Einzug dulden. Sie können die Miete aus diesem Grunde nur mindern, wenn die Nutzung der überlassenen Räume erheblich beeinträchtigt wird.
- (2) Vom Vermieter nicht verschuldete Verzögerungen in der Fertigstellung der Zufahrtswege und Außenanlagen geben den Mieterinnen oder Mietern bei einer Wohnung in einem neu errichteten oder wieder aufgebauten Gebäude nicht das Recht, die Miete zu mindern, vom Vermieter Schadenersatz zu verlangen oder ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben.

§ 9
Pfandrecht des Landes an eingebrachten Sachen

- (1) Die Mieterin oder der Mieter erklärt, dass die beim Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein Eigentum, nicht gepfändet oder verpfändet sind mit Ausnahme folgender Gegenstände:
- (2) Die Mieterin oder der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter von einer etwaigen Pfändung eingebrachter Sachen sofort Kenntnis zu geben.

§ 10
Mieterpflichten

(1) Die Mieterinnen oder Mieter haben das Haus, die Wohnung sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln, insbesondere haben sie für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung der Wohnung zu sorgen. Die Reinigung des Treppenhauses und der zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume und Anlagen obliegt ihnen nach Maßgabe der Hausordnung. Die Mieterin oder der Mieter hat außerdem die Reinigung der Bürgersteige, die Schneebeseitigung und das Streuen bei Glätte nach der Ortssatzung und (oder) jeweiligen Haus- und Benutzungsordnung durchzuführen und sich erforderlichenfalls gegenüber der örtlichen Ordnungsbehörde zu der Durchführung dieser Arbeiten zu verpflichten.

(2) Die Mieterinnen oder Mieter dürfen Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Sollen sie zu anderen Zwecken benutzt werden, so bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

(3) Die Mieterinnen oder Mieter dürfen die Mieträume nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters zu Wohnzwecken untervermieten oder in anderer Weise überlassen. Im Falle der Untervermietung ist der Vermieter berechtigt, die Miete für den untervermieteten Teil der Wohnung um 20 v.H. zu erhöhen. Der Vermieter kann die Zustimmung aus wichtigem Grund jederzeit widerrufen. Er kann verlangen, dass die Mieterinnen oder Mieter binnen der gesetzlichen Fristen das Untermietverhältnis kündigen. Kommen die Mieterinnen oder Mieter dieser Aufforderung nicht nach, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung der Kündigungsfrist kündigen.

(4) Die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer übernimmt auf eigene Kosten die Mieterin oder der Mieter.

Zu den Schönheitsreparaturen gehören:

das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken,
das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innen türen sowie der Fenster und Außen türen von innen.

Die Mieterin oder der Mieter hat spätestens bei Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten auszuführen, soweit nicht die neue Mieterin oder der neue Mieter sie auf seine Kosten – ohne Berücksichtigung im Mietpreis – übernimmt oder dem Vermieter diese Kosten erstattet. Werden Schönheitsreparaturen wegen des Zustandes der Wohnung bereits während der Mietdauer notwendig, um nachhaltige Schäden an der Substanz der Mieträume zu vermeiden oder zu beseitigen, so sind die erforderlichen Arbeiten jeweils unverzüglich auszuführen. Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden. Kommt die Mieterin oder der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nach, so kann der Vermieter nach fruchtloser Aufforderung der Mieterin oder des Mieters zur Durchführung der Arbeiten Ersatz der Kosten verlangen, die zur Ausführung der Arbeiten erforderlich sind. Bei Nichterfüllung seiner Verpflichtungen nach Satz 2 hat die Mieterin oder der Mieter die Ausführung dieser Arbeiten während des Mietverhältnisses durch den Vermieter oder dessen Beauftragten zu dulden.

Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein:

in Küchen, Bädern und Duschen	alle 3 Jahre,
in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten	alle 5 Jahre,
in anderen Nebenräumen	alle 7 Jahre.

(5) Kleinere Instandsetzungen (Bagatellschäden) bis zum Betrag von EUR im einzelnen Schadensfall hat die Mieterin oder der Mieter auf eigene Kosten durchzuführen. Beide Parteien können eine angemessene Änderung dieser Kostengrenze begehrten, wenn sich der vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NW ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung (Gesamtlebenshaltung) von 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalten mit mittlerem Einkommen um mehr als 50 % ändert.

(6) Schäden in der Wohnung, in den zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räumen, an Anlagen und Einrichtungen sowie am Hause haben die Mieterinnen oder Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Die Mieterinnen oder Mieter haben vor Abhilfe durch den Vermieter, soweit es ihnen möglich ist, durch vorläufige Maßnahmen für die Beseitigung unmittelbarer Gefahren zu sorgen.

(7) Die Mieterinnen oder Mieter haften für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihnen obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht verursacht werden, insbesondere durch unsachgemäße Behandlung der Versorgungs- und Abflussleitungen, der Klosett- und Heizungsanlagen, durch Überlastung des Stromnetzes, durch unzureichende Lüftung und Heizung der überlassenen Räume, durch Unterlassen von Maßnahmen zur Vermeidung von Frostschäden. Sie haften in gleicher Weise für Schäden, die durch ihre Angehörigen, Hausgehilfen, Untermieter oder sonstige Personen schuldhaft verursacht werden, wenn diese mit ihrem Willen sie aufzusuchen oder sich in den Mieträumen aufzuhalten.

Die Mieterinnen oder Mieter haben zu beweisen, dass der Schaden nicht auf einem schuldhaften Verhalten beruht, das sie zu vertreten haben.

(8) Auf Verlangen des Vermieters haben die Mieter Schäden, für die sie einstehen müssen, zu beseitigen. Kommen sie dieser Verpflichtung oder den sich aus Absatz 1 ergebenden Pflichten trotz schriftlicher Mahnung innerhalb einer ihnen zu setzenden angemessenen Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Maßnahmen auf ihre Kosten vornehmen lassen. Einer schriftlichen Mahnung oder Fristsetzung bedarf es nicht, wenn Gefahr im Verzuge oder der Aufenthalt der Mieterinnen oder Mieter unbekannt ist.

§ 11

Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen durch die Mieterinnen oder Mieter

Um-, An- und Einbauten, Installationen sowie andere wesentliche Änderungen der Mieträume dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden; dazu rechnet auch eine Änderung des Beheizungssystems. Das gleiche gilt auch für die Beseitigung von Einrichtungen, die beim Einzug vorhanden waren.

§ 12
Besichtigung der Mieträume

(1) Die Beauftragten des Vermieters können die Mieträume zur Prüfung ihres Zustandes zu angemessener Tageszeit in der Regel nach vorheriger Ankündigung besichtigen oder besichtigen lassen. Bei drohender Gefahr ist das Betreten der Mieträume jederzeit gestattet.

(2) Bleibt bei längerer Abwesenheit der Mieterinnen oder Mieter die Wohnung unbeaufsichtigt, so haben diese die Wohnungsschlüssel zur Verfügung des Vermieters oder seiner Beauftragten zu halten; andernfalls ist der Vermieter in dringenden Fällen berechtigt, die Wohnung auf Kosten der Mieterinnen oder Mieter öffnen zu lassen.

(3) Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf sein Beauftragter die Mieträume zusammen mit dem Kaufinteressenten oder dem Mietbewerber an Wochentagen von 10 bis 18 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 10 bis 12 Uhr, betreten. Für diese Fälle hat die Mieterin oder der Mieter dafür zu sorgen, dass die Wohnung auch in seiner Abwesenheit betreten werden kann.

§ 13
Erneuerungs- und Instandhaltungsarbeiten

(1) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren, zur Beseitigung von Schäden oder aus sonstigen Gründen notwendig werden, auch ohne Zustimmung der Mieterinnen oder Mieter vornehmen. Die Mieterinnen oder Mieter haben die in Betracht kommenden Räume nach rechtzeitiger Ankündigung der Arbeiten die Beauftragte oder den Beauftragten des Vermieters zugänglich zu halten und dürfen die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern, andernfalls haben sie die durch ihr Verhalten entstehenden Mehrkosten zu tragen. Einer Ankündigung bedarf es nicht, wenn es sich um die Abwendung drohender Gefahren oder Schäden für die Wohnung, für das Haus, seine Bewohnerinnen oder seine Bewohner handelt.

(2) Die Mieterinnen oder Mieter haben die Durchführung der Maßnahmen, die der Vermieter gemäß § 10 Abs. 8 trifft, in gleicher Weise zu ermöglichen.

(3) Ausbesserungen und bauliche Veränderungen des Hauses oder der Mieträume, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, können ohne Zustimmung der Mieterinnen oder Mieter vorgenommen werden, wenn diese dadurch nicht wesentlich belästigt werden.

(4) Soweit die Mieterinnen oder Mieter die Arbeiten, die gemäß Absatz 1 und 3 durchgeführt werden, dulden müssen, können sie weder den Mietzins mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadenersatz fordern. Diese Rechte stehen ihnen jedoch zu, wenn diese Arbeiten den Gebrauch der Mieträume zu dem vereinbarten Zweck ausschließlich oder ihn länger als eine Woche beeinträchtigen. In den Fällen des Absatzes 2 können die Mieterinnen oder Mieter ohne Rücksicht auf den Grad der Beeinträchtigung weder die Miete mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.

§ 14
Außenwerbung, Tierhaltung und Anlage
von Antennen

- (1) Vorrichtungen, die der Werbung oder gewerblichen Zwecken dienen, sowie Anschriften dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters in gemeinschaftlichen Räumen, am Haus und auf dem Grundstück angebracht bzw. aufgestellt werden.
- (2) Das Halten von Haustieren ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.
- (3) Der Vermieter kann die nach den Absätzen 1 oder 2 erteilte Zustimmung widerrufen, wenn sich die für die Einwilligung maßgeblichen Voraussetzungen ändern, wenn Auflagen nicht eingehalten werden oder wenn sich für das Haus, die Wohnung, die Mitbewohnerinnen, die Mitbewohner oder Nachbarn Unzuträglichkeiten erheblicher Art ergeben.
- (4) Die Mieterinnen oder Mieter können auf ihre Kosten eine Außenantenne mit Einwilligung des Vermieters anbringen. Sie kann versagt werden, wenn eine Gemeinschaftsantenne vorhanden oder vorgesehen ist und die Mieterinnen oder Mieter keinen triftigen Grund für die Anlage einer Ersatzantenne nachweisen. Die zu errichtende Anlage muss den geltenden VDE-Vorschriften für Antennenanlagen entsprechen und darf weder die übrigen Hausbewohner beeinträchtigen noch das Grundstück oder einzelne Gebäudeteile verunstalten oder beschädigen. Ändern sich die für die Erteilung der Einwilligung maßgebenden Voraussetzungen, so kann der Vermieter die Einwilligung widerrufen.

Die Mieterinnen oder Mieter haften für alle durch ihre Rundfunk- und Fernsehanlagen verursachten Schäden ohne Rücksicht auf Verschulden. Bei Wegnahme der Antenne oder bei Räumung der Wohnung hat die Mieterin oder der Mieter auf Verlangen des Vermieters alle Eingriffe in den Gebäudezustand zu beseitigen.

§ 15
Hausordnung

- (1) Die Mieterinnen oder Mieter haben die Bestimmungen der dem Mietvertrag beigefügten Hausordnung sowie der sonstigen in Absatz 2 genannten Ordnungen in ihrer jeweiligen Fassung einzuhalten und dafür zu sorgen, dass sie von den Angehörigen ihres Haushalts und den übrigen Personen, für die sie nach § 10 Abs. 7 haften, befolgt werden.
- (2) Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung und etwaige sonstige für den Betrieb oder die Benutzung der für den gemeinsamen Gebrauch bestimmten Anlagen, Einrichtungen und Räume aufgestellten Ordnungen unter Beachtung der Belange der beteiligten Mieterinnen oder Mieter zu ändern, soweit es die ordnungsgemäße Verwaltung und Bewirtschaftung des Hauses oder dieser Einrichtung erfordert. Derartige Änderungen sind den Mieterinnen oder Mietern durch schriftliche Mitteilung oder durch Anschlag in dem von ihnen bewohnten Haus bekannt zu geben.

§ 16
Kündigung des Mietverhältnisses

(1) Das Mietverhältnis kann von beiden Parteien unter Wahrung der Fristen des bürgerlichen Rechts gekündigt werden.

Die Kündigung bedarf der Schriftform

Unberührt bleiben zwingende gesetzliche Vorschriften, die das Kündigungsrecht einengen oder erweitern.

(2) Die Kündigung muss durch eingeschriebenen Brief bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist erfolgen. Maßgebend für die Wahrung der Frist ist der Zeitpunkt, in dem das Schreiben der anderen Seite zugeht.

(3) Setzt die Mieterin oder der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 568 BGB findet keine Anwendung.

§ 17
Fristlose Kündigung des Mietverhältnisses
durch den Vermieter

(1) Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung von Kündigungsfrist kündigen, wenn

- a) die Mieterinnen, die Mieter oder diejenigen, welche die Mieterinnen oder den Gebrauch der Mieträume überlassen haben, ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzen, der die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt, insbesondere einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch belassen oder die Mietsache durch Vernachlässigung der den Mieterinnen oder Mietern obliegenden Sorgfalt erheblich gefährden,
- b) die Mieterinnen oder Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teiles des Mietzinses im Verzug sind oder
- c) die Mieterinnen oder Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrag in Verzug gekommen sind, der den Mietzins für zwei Monate erreicht.

(2) Das Mietverhältnis kann ferner vom Vermieter ohne Einhaltung einer Frist schriftlich gekündigt werden, wenn einer der Vermieter seine Verpflichtungen schuldhaft in solchem Maße verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

§ 18

Entschädigungspflichten der Mieterinnen oder Mieter nach Beendigung
des Mietverhältnisses

- (1) Wird die Räumung und Rückgabe der Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses verzögert, so sind die Mieterinnen oder Mieter verpflichtet, eine Entschädigung in Höhe der vollen Miete und der sonstigen Entgelte bis zur vollständigen Räumung der Wohnung zu zahlen.
- (2) Im Falle der fristlosen Kündigung haften die Mieterinnen oder Mieter dem Vermieter auch nach erfolgter Räumung der Wohnung für einen etwa entstehenden Ausfall an Miete und Nebenleistungen. Sie haften jedoch nur für den Ausfall, der bis zu dem Tage entsteht, zu dem das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist nach § 16 hätte gekündigt werden können.
- (3) Weitergehende Schadenersatzansprüche des Vermieters bleiben unberührt.

§ 19

Rückgabe der Mieträume

- (1) Die Mieterinnen oder Mieter haben die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses, spätestens jedoch bei ihrem Auszug, dem Vermieter besenrein im vertragsgemäßen Zustand zurückzugeben.
- (2) Haben die Mieterinnen oder Mieter Änderungen an den Mieträumen im Sinne von § 11 dieses Vertrages vorgenommen, so haben sie den ursprünglichen Zustand spätestens bis zum Auszug wieder herzustellen. Der Vermieter kann verlangen, dass Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn er die Mieterinnen oder Mieter angemessen entschädigt. Dem Vermieter steht dieses Recht nicht zu, wenn die Mieterinnen oder Mieter an der Mitnahme der Einrichtung berechtigtes Interesse haben.
- (3) Wird bei der Rückgabe der Mieträume festgestellt, dass die Mieterinnen oder Mieter die gemäß § 10 Abs. 4 dieses Vertrages fälligen Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt haben, so haben sie dem Vermieter die Kosten für die nachträgliche Ausführung der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter zu erstatten. Die ausziehende Mieterin oder der ausziehende Mieter erkennt die durch die vernachlässigte Instandsetzung entstandenen Kosten, die von der Staatshochbauverwaltung festgestellt worden sind, als verbindlich an.

Die Mieterinnen oder Mieter haften daneben für den Schaden, der durch die nachträgliche Ausführung dieser Arbeiten entsteht.

- (4) Beim Auszug haben die Mieterinnen oder Mieter alle Schlüssel, auch die von ihnen selbst beschafften, abzuliefern; andernfalls kann der Vermieter auf ihre Kosten die Räume öffnen und neue Schlosser und Schlüssel anfertigen lassen.

§ 20

Besondere Vereinbarungen

§ 21
Erfüllung und Gerichtsstand

- (1) Erfüllungsort für Geldleistungen ist der Ort, an dem die hausverwaltende Behörde ihren Sitz hat.
- (2) Für Streitigkeiten aus dem Mietvertrag ist das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk sich die Wohnung befindet.

§ 22
Gesamtschuldverhältnis

- (1) Die Mieterinnen oder Mieter haften für alle Pflichten aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, dass Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für und gegen jeden von ihnen wirken.
- (2) Sie bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig, Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für jeden Teil abzugeben oder zu empfangen.
- (3) Für die Wirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieterinnen oder Mieter abgegeben wird.

§ 23
Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages

Der Mietvertrag kann nur durch schriftliche Vereinbarungen geändert oder ergänzt werden.

§ 24

Durch Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen des vorstehenden Vertrages wird die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarungen nicht berührt.

() _____, den _____ 20____

Für das Land:

Mieter:
