



Erläuterungen zum neuen Mustermietvertrag für die Schiedsmannspraxis

Von Assessor Heinrich Lau, Wissenschaftl. Assistent, Hagen

Bürgerlich-rechtliche Schlichtung ist ein nicht zu unterschätzender Teil der Kompetenz der Schiedsmänner; insbesondere dürfte bei Miet- und verwandten Streitigkeiten, etwa wohn- und nachbarrechtlichen, im Interesse des Rechtsfriedens, aber auch zur Einsparung von Zeit und Kosten ein Sühneverfahren an Stelle der sofortigen Anrufung der ordentlichen Gerichte angebracht sein.

Das Mietrecht hat nunmehr durch die Veröffentlichung des vom Bundesminister der Justiz erarbeiteten Mustermietvertrages, der zwar nicht mit Gesetzeskraft ausgestattet ist, aber wegen seines tatsächlichen Gewichts doch wohl einer sehr großen Zahl von Mietverhältnissen zugrunde gelegt werden wird, eine Neuerung erfahren. Für den Schm., der seine Friedens- und Ausgleichspflicht auch im zivilrechtlichen Bereich ernst nimmt, bedeutet dies, dass er diesen Mustermietvertrag kennen und auslegen können muss. Dazu sollen die folgenden Ausführungen dienen.

Das Vertragsformular enthält eingangs, in einigen Vordrucken auch am Ende, einen mit „Wichtiger Hinweis“ überschriebenen Abschnitt. Dort heißt es:

„Alle Eintragungen und Änderungen des Vertrages sind gleichlautend sowohl in dem für den Vermieter als auch in dem für den Mieter bestimmten Vertragstext vorzunehmen. An den mit bezeichneten Stellen ist das Gewünschte unbedingt anzukreuzen. Geschieht dies nicht und werden die mit . . . versehenen Stellen nicht ausgefüllt, so gilt die gesetzliche Regelung, oder der Vertrag kann unvollständig und damit unter Umständen ganz oder teilweise nicht wirksam zustande gekommen sein. Vermieter und Mieter laufen Gefahr, sich nicht wirksam auf Änderungen des Vertrages berufen zu können, die nicht im gegenseitigen Einvernehmen vorgenommen und in beiden Vertragsausfertigungen oder Zusatzverträgen niedergelegt sind.“

Der Schm. muss also bei Streitigkeiten aus Mietverhältnissen, denen der Mustermietvertrag zugrunde gelegt ist, regelmäßig die Vertragsausfertigungen beider Vertragsparteien verlangen.

Eine für die Vertragsparteien wichtige Bestimmung ist § 2, der Vereinbarungen über die Miethöhe und über Betriebskosten bei laufendem Mietverhältnis betrifft. Er betrifft auch das Verfahren bei der Umlegung neuer Betriebskosten, die bislang noch nicht erhoben worden sind. Neue Betriebskosten können hiernach eingeführt und auf die Mieter umgelegt werden, wenn sie neu entstehen, z.B. wenn im vermieteten Haus ein Fahrstuhl oder eine Zentralheizung eingebaut werden, die neue Betriebskosten verursachen, oder wenn die öffentlichen Abgaben steigen, die auf dem Haus lasten

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



und auf die Mieter umgelegt werden. Wichtig ist hier das Einsichtsrecht des Mieters in die der Betriebskostenabrechnung' zugrunde liegenden Unterlagen des Vermieters. Es ist zwar von der herrschenden Literatur und Rechtsprechung seit langem bejaht, wird hier aber erstmals verträglich festgeschrieben.

Die Bestimmungen über die Kündigung des Mietverhältnisses in § 5 des Mustermietvertrages enthalten zwei Regelungsmöglichkeiten, einerseits die gesetzliche Kündigung für Vermieter und Mieter, wobei die Kündigungsfristen je nach Dauer des Mietverhältnisses variieren, wie auch im BGB vorgesehen ist: bei weniger als fünf Jahren Mietdauer drei Monate, zwischen fünf und acht Jahren sechs Monate, zwischen acht und zehn Jahren neun Monate, über zehn Jahre ein Jahr.

Andererseits gestattet der Mustermietvertrag auch die für den kurzentschlossenen Mieter günstigere Möglichkeit einer Kündigung "bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats", d.h. mit einer Dreimonatsfrist, unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses. Der Vermieter bleibt dagegen – auch bei dieser letztgenannten Kündigungsregelung – in dem Fall an die gesetzlichen, im Einzelfall oft wesentlich längeren Kündigungsfristen gebunden!

Aber auch wenn die gesetzliche Kündigungsfrist gewählt ist oder ein befristetes Mietverhältnis vorliegt, das sonst nicht — es sei denn fristlos, wenn Gründe dafür vorliegen — gekündigt werden kann, ist der Mieter laut § 6 des Mustermietvertrages berechtigt, das Mietverhältnis

„vorzeitig unter Einhaltung der gesetzlichen Frist (das ist am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats) zu kündigen, wenn er dem Vermieter mindestens drei wirtschaftlich und persönlich zuverlässige ... Ersatzmieter vorschlägt, die bereit sind, in den Mietvertrag für den Rest der Mietdauer einzutreten, und wenn der Vermieter sich weigert, einen der benannten Ersatzmieter in den Mietvertrag eintreten zu lassen.“

§ 7 enthält Bestimmungen über Schönheitsreparaturen; er sieht eine Durchführung derselben – einschließlich der Kostentragung hierfür – sowohl durch den Vermieter als auch durch den Mieter vor. Die Schönheitsreparaturen sind hier — in deutlicher Anlehnung an die wohl häufigsten bisherigen Mietvertragsformulare, — definiert als „das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.“

In einer Fußnote hierzu, die gleichfalls Bestandteil des Mustermietvertrages ist, sind die bislang von der Rechtsprechung entwickelten Leitfristen für die Durchführung von Schönheitsreparaturen wiederholt. Schönheitsreparaturen sind hiernach

„im Allgemeinen. . . erforderlich:

in Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre,

in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre,

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



in anderen Nebenräumen alle sieben Jahre.”

Erläuterungen zum neuen Mustermietvertrag für die SchsPraxis

In 55 10 -12 des Mustermietvertrages finden wir die zentralen Bestimmungen über die Benutzung der Mietsache. § 10 Abs. 1 bestimmt:

„Der Mieter darf die Mietsache nur zu den im Vertrag bestimmten Zwecken benutzen.”

Er muss die vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters einholen, wenn er

a) – außer im Falle des Besuchs – „den Gebrauch der Mietsache oder eines Teils derselben entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlassen”, d.h. andere Personen in seiner Wohnung wohnen lassen oder untervermieten will (dies entspricht im übrigen der gesetzlichen Regelung des 4 549 BGB);

b) wenn er „die Mietsache oder einen Teil derselben” (d.h. die Wohnung oder einzelne Zimmer) „zu anderen als Wohnzwecken nutzen oder nutzen lassen will”. Zu denken ist hier an eine gewerbliche oder freiberufliche Nutzung;

c) wenn er ein Schild (außer üblichen Namensschildern), eine Aufschrift oder einen Gegenstand im oder am Haus anbringen oder aufstellen, eine Gas- oder Elektroheizung umstellen, Um-, An- und Einbauten sowie Installationen oder andere Veränderungen an der Wohnung vornehmen oder ein Kraftfahrzeug, Moped oder Mofa außerhalb der vorgesehenen Park-, Einstell- oder Abstellplätze auf dem Grundstück abstellen will;

d) wenn er ein Tier halten will. Tierhaltende Mieter sind aber privilegiert: kleinere Tiere dürfen auch „ohne Zustimmung des Vermieters in den Wohnräumen gehalten werden, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält und soweit nach der Art der Tiere und ihrer Unterbringung Belästigungen von Hausbewohnern und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind” (g 10 Abs. 2 Ziff. 4).

Von Bedeutung ist hier die vereinfachte Beweis- und Haftungsregelung in 5 10 Abs. 6: „Der Mieter haftet ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden für alle Schäden, die durch besondere Nutzungen der Mietsache nach den vorgenannten Bestimmungen (g 10 Abs. 2, 3 und 4) während der Überlassung der Mietsache an den Mieter verursacht werden, auch wenn der Vermieter zugestimmt hat.”

§ 12 berechtigt den Mieter, Haushaltsmaschinen in den Mieträumen aufzustellen. Er hat hier jedoch Sorgfaltspflichten einzuhalten: weder darf er die Kapazitäten der vorhandenen Installationen überschreiten noch Hausbewohner und Nachbarn belästigen oder Wohnung und Grundstück beeinträchtigen.

Wichtige Bestimmungen, die zwar Konflikte zwischen den Mietparteien regeln, aber auch selber zu Konflikten führen können, finden wir in 5, 13 (Instandhaltung der Mietsache) und 5 14 (Betreten der Mietsache durch den Vermieter). Hier werden sich auch für den Schm. häufiger Gelegenheiten zur Schlichtung ergeben; die recht unbestimmten und ausfüllungsbedürftigen Begriffe, die dort gebraucht werden, legen

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



dies nahe. So verpflichtet sich der Mieter laut § 13 Abs. 1, die Mietsache einschließlich der zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen „schonend und pfleglich“ zu behandeln, sie „ordnungsgemäß“ zu reinigen und „ausreichend“ zu lüften und zu heizen. Er haftet für Schäden bei Sorgfaltspflichtverletzungen, auch bei Verschulden von Familienangehörigen, Hausangestellten, Untermietern und Besuchern, insbesondere bei „unsachgemäßer“ Behandlung technischer Anlagen, „unzureichenden“ Lüftungs-, Heizungs- und Frostschutzmaßnahmen. Auch hier ist es – wie in § 10 Abs. 6 – nicht etwa der Vermieter, der ein Verschulden des Mieters beweisen muss. Vielmehr muss der Mieter beweisen, dass ihn kein Verschulden trifft. Der Vermieter ist berechtigt, Schäden, für die der Mieter nach § 13 haftet, nach vorheriger Unterrichtung des Mieters auf dessen Kosten zu beseitigen (g 13 Abs. 5).

Die Berechtigung des Vermieters, die Wohnung zu besichtigen, ist nach zwei Seiten hin geregelt: der Vermieter ist berechtigt, die Wohnung „zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung“ zu betreten (§ 14 Abs. 1). Wenn die vermietete Wohnung verkauft werden soll oder der Mietvertrag gekündigt ist, ist der Vermieter „auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten“, zur Besichtigung zu festem, im Mietvertragsformular einzusetzenden Zeiten, ebenfalls „nach rechtzeitiger Ankündigung“, berechtigt (§ 14 Abs. 2). Auch der Mustermietvertrag geht also davon aus, dass der Vermieter die Wohnung nicht jederzeit besichtigen kann und dass der Mieter gegenüber dem Vermieter das Hausrecht hat.

Für die Rückgabe der Mietsache, d.h. also die Räumung der gemieteten Wohnung, bestimmt § 15, dass diese „vollständig geräumt und sauber“ zurückzugeben sei. Eine Verpflichtung des Mieters zur vollständigen Renovierung, wie sie bisher in Mietverträgen zu finden war, ist hier also nicht vorgesehen. Unberührt bleiben aber die Verpflichtungen zur Übernahme von Schönheitsreparaturen, wenn der Mieter diese übernommen hat. Wenn der Vermieter die Schönheitsreparaturen trägt, beschränken sich die Verpflichtungen des Mieters bei Räumung auf eine besenreine Übergabe.

Der Mieter kann Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat..., wegnehmen“, z.B. Einbauten, Vorhangschiene, Vorhänge, Teppich- und andere Fußböden, zusätzliche elektrische oder Wasseranschlüsse, verstärkte Klingeln, Alarmanlagen u.a. bei Auszug entfernen. Der Vermieter kann, wenn er diese Einrichtungen selbst nutzen oder bei Neuvermietung mitvermieten will, „die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden“, d.h. dem Mieter anbieten, diese Einrichtungen zu übernehmen. Hierüber und über die Höhe der Entschädigung müssen sich die Mietparteien einig sein. Hat aber der Mieter „ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme“, d.h. braucht er die eingebauten Einrichtungen auch in seiner neuen Wohnung oder sind sie sonst für ihn

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



von besonderem, durch Bezahlung nicht erfassbaren Wert, braucht er sich auf eine Entschädigungsregelung nicht einzulassen (5 15 Abs. 2). Umgekehrt kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter, wenn er „bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen hat, bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wieder herstellt.“ (g 15 Abs. 3)

Im folgenden werden wesentliche Bestimmungen des Mustermietvertrages zitiert. Dies soll den Beitrag für den Schm. möglichst verständlich machen. Der gesamte Mustermietvertrag ist erhältlich beim Bundesminister der Justiz; es gibt auch Mietvertragsformulare „gemäß Mustermietvertrag '76 des Bundesministers der Justiz“, welche den Mustermietvertrag wortgetreu wiedergeben und im Papier- und Formularhandel erhältlich sind. Der Schm. sollte, wenn er den Mustermietvertrag kennt, auch daran denken, ob er ihn den Parteien eines mietrechtlichen Sühneverfahrens, die bisher ihr Mietverhältnis nach anderen Vertragsformularen gestaltet oder überhaupt nur einen mündlichen Mietvertrag abgeschlossen haben, für die weitere Gestaltung ihres Mietverhältnisses empfehlen soll.

Anhang:

Wesentliche Bestimmungen des Mustermietvertrages

§ 5 Kündigung

(1) Ist der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit vereinbart (siehe S 4).

so richtet sich das Kündigungsrecht des Mieters und des Vermieters nach den gesetzlichen Vorschriften.

so kann der Mieter den Mietvertrag bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats kündigen. Das Kündigungsrecht des Vermieters richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

(2) Die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. 5 11 Abs. 3 bleibt unberührt.

(3) Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Im übrigen sind die gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

§ 6 Ersatzmieter

Der Mieter ist berechtigt, den Mietvertrag vorzeitig unter Einhaltung der gesetzlichen Frist– das ist am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats – zu kündigen, wenn er dem Vermieter mindestens drei wirtschaftlich und persönlich zuverlässige und, soweit erforderlich, zum Bezug der Wohnung berechnete Ersatzmieter vorschlägt, die bereit sind, in den Mietvertrag für den Rest der Mietdauer (siehe S 4) einzutreten, und wenn der Vermieter sich weigert, einen der benannten Ersatzmieter in den Mietvertrag eintreten zu lassen.

Nachdruck und Vervielfältigung

Seite 5/9

Nachdrucke, auch auszugsweise, sowie fotomechanische Vervielfältigungen, auch von Teilen eines Heftes, gleichgültig in welcher Anzahl, auch für innerbetrieblichen Gebrauch, sind nicht gestattet. Die vorbehaltenen Urheber- und Verlagsrechte erstrecken sich auch auf die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze; sie sind vom Einsender oder von der Schriftleitung bearbeitet oder redigiert. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen. Sie bedürfen zur Auswertung der ausdrücklichen Einwilligung des Carl Heymanns Verlages.

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



§ 7 Schönheitsreparaturen

(1) Die Schönheitsreparaturen' während der Mietdauer übernimmt auf eigene Kosten
 der Vermieter

der Mieter.

(2) Zu den Schönheitsreparaturen gehören:!

das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

(3) Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er spätestens bei Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten auszuführen, soweit nicht 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 der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nach, so kann der Vermieter nach fruchtloser Aufforderung 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 der Mieter die Ausführung dieser Arbeiten während des Mietverhältnisses durch den Vermieter oder dessen Beauftragten zu dulden.

1 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 u. Toiletten alle 5 Jahre.
in anderen Nebenräumen alle 7 Jahre.

§ 10 Benutzung der Mietsache

(1) Der Mieter darf die Mietsache nur zu den im Vertrag bestimmten Zwecken benutzen.

(2) Mit Rücksicht auf die Belange des Vermieters, die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf der Mieter der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, wenn er

1. den Gebrauch der Mietsache oder eines Teils derselben entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlassen will, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch);
2. die Mietsache oder einen Teil derselben zu anderen als Wohnzwecken nutzen oder nutzen lassen will;
3. ein Schild (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



Stellen), eine Aufschrift oder einen Gegenstand in gemeinschaftlichen Räumen, im oder am Haus oder auf dem Grundstück anbringen oder aufstellen will;

4. ein Tier halten will (beachte dazu Absatz 3);

ohne Zustimmung des Vermieters dürfen kleinere Tiere in den Wohnräumen gehalten werden, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält und soweit nach der Art der Tiere und ihrer Unterbringung Belästigungen von Hausbewohnern und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind;

5. eine Antenne anbringen oder verändern will (beachte dazu Absatz 4);

6. die Heizung, insbesondere auf 01-, Gas- oder Elektroheizung, umstellen will; die gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und etwaige in § 18 besonders vereinbarte Bestimmungen sind in jedem Fall zu beachten;

7. in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell-

oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, ein Moped oder ein Mofa abstellen will;

8. Um-, An- und Einbauten sowie Installationen oder andere Veränderungen der Mietsache vornehmen will.

(3) Der Vermieter darf die Zustimmung zur Tierhaltung nicht verweigern, wenn Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.

(4) Soweit und solange keine ausreichende Gemeinschaftsantenne vorhanden ist, ist dem Mieter die Anbringung einer Einzelantenne außerhalb der Mieträume gestattet. Die Anbringung hat im Einvernehmen mit dem Vermieter unter Beachtung der VDE- und der behördlichen Vorschriften fachmännisch zu erfolgen. Wenn nachträglich eine Gemeinschaftsantenne eingerichtet wird, hat der Mieter die Antenne auf seine Kosten zu entfernen und den alten Zustand wiederherzustellen.

(5) Der Vermieter kann eine Zustimmung widerrufen, eine nach Absatz 2 Nr. 4 ohne Zustimmung zulässige Tierhaltung untersagen und die Beseitigung einer nach Absatz 4 angebrachten Antenne verlangen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder wenn die Mietsache oder das Grundstück beeinträchtigt wird.

(6) Der Mieter haftet ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden für alle Schäden, die durch besondere Nutzungen der Mietsache nach den vorgenannten Bestimmungen (siehe Absätze 2 bis 4) während der Überlassung der Mietsache an den Mieter verursacht werden, auch wenn der Vermieter zugestimmt hat.

§ 13 Instandhaltung der Mietsache

(1) Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen.

Nachdruck und Vervielfältigung

Seite 7/9

Nachdrucke, auch auszugsweise, sowie fotomechanische Vervielfältigungen, auch von Teilen eines Heftes, gleichgültig in welcher Anzahl, auch für innerbetrieblichen Gebrauch, sind nicht gestattet. Die vorbehaltenen Urheber- und Verlagsrechte erstrecken sich auch auf die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze; sie sind vom Einsender oder von der Schriftleitung bearbeitet oder redigiert. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen. Sie bedürfen zur Auswertung der ausdrücklichen Einwilligung des Carl Heymanns Verlages.



(2) Zeigt sich ein nicht nur unwesentlicher Mangel der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutze der Mietsache oder des Grundstückes gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

(3) Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaftige Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, besonders wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen un-sachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden. Insoweit haftet der Mieter auch für das Verschulden von Familienangehörigen, Hausangestellten, Untermieter und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat; das gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die mehrere Mieter gemeinsam benutzen.

(4) Der Vermieter wird die von ihm vertraglich übernommenen Arbeiten ausführen. Verzögert sich die Ausführung der Arbeiten, so ist der Mieter nicht berechtigt, den Mangel auf Kosten des Vermieters selbst zu beseitigen. Schadenersatz kann er nur fordern, wenn der Gebrauch der Mietsache nicht nur unerheblich gemindert ist und wenn der Vermieter die Verzögerung zu vertreten hat. Satz 3 gilt entsprechend, wenn Zugangswege und Außenanlagen nicht rechtzeitig fertig gestellt werden. Das Recht des Mieters zur Mietminderung bleibt unberührt.

(5) Der Vermieter verpflichtet sich, die gemeinschaftlichen Zugänge, Räume, Einrichtungen und Anlagen in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Schäden hieran, für die der Mieter haftet, darf der Vermieter auf Kosten des Mieters nach vorheriger Unterrichtung beseitigen.

§ 14 Betreten der Mietsache durch den Vermieter

(1) Der Vermieter oder von ihm Beauftragte dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung betreten. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.

(2) Will der Vermieter das Grundstück/die Eigentumswohnung' verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, so sind der Vermieter oder von ihm Beauftragte auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache, und zwar an Wochentagen von bis Uhr, an Sonn- und Feiertagen von bis Uhr, nach rechtzeitiger Ankündigung zu besichtigen.

(3) Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters nach Absatz 1 und 2 ausgeübt werden können.

§ 15 Rückgabe der Mietsache

Nachdruck und Vervielfältigung

-Organ des BDS

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



(1) Bei Ende des Mietvertrages hat der Mieter die Mietsache vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Alle Schlüssel, auch vom Mieter selbst beschaffte, sind dem Vermieter zu übergeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.

(2) Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache 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.'

(3) Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist.