



Europas Nr. 1 im Rechtsschutz.

# Mietvertrag Haus

Ein Unternehmen der **ERGO** Versicherungsgruppe.

# Worauf sollten Sie achten?

Mieter und Vermieter können sich viel Ärger und Zeit ersparen, wenn sie den Mietvertrag sorgfältig ausfüllen und alle Regelungen zu Beginn des Mietverhältnisses miteinander besprechen und dabei auf die Besonderheiten des vermieteten Hauses eingehen.

Manche Sachverhalte stellen sich bei einem Einfamilienhaus einfacher dar, als bei einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Da bei der Betriebskostenumlage keine Aufteilung der Kosten hinsichtlich mehrerer Wohnungen erforderlich ist, können Vermieter und Mieter vereinbaren, dass der Mieter zum Beispiel verbrauchsabhängige Kosten wie Wasser, Strom und Gas direkt mit dem Versorgungsunternehmen abrechnet.

Eine Hausordnung, die das Zusammenleben der Mietparteien im Haus regelt, ist bei einem Einfamilienhaus nicht erforderlich. Andererseits dürfen genaue Regelungen zur Gartenpflege sowie zu den Schnee- und Kehrpflichten gerade im Hausmietvertrag nicht fehlen. Zudem sollten auf das Mietobjekt speziell abgestimmte Sorgfaltspflichten des Mieters vereinbart werden.

Ein Mustermietvertrag kann dabei immer nur eine Orientierungshilfe geben. Punkte, die im Muster nicht genannt, für den Vermieter oder Mieter aber von besonderer Bedeutung sind, sollten schriftlich individuell niedergelegt werden. Für solche Zusatzabsprachen können Sie das dem Mietvertrag beigefügte Blatt „Individuelle Zusatzvereinbarungen zum Mietvertrag“ verwenden.

## Beispiele für solche Regelungen:

- Der Mieter ist verpflichtet, die vorhandene Heizung, soweit es die Außentemperaturen erfordern, mindestens aber in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April in Betrieb zu halten.
- Ruhestörende Haus- und Gartenarbeiten dürfen nur montags bis samstags zwischen 8 Uhr und 12 Uhr sowie zwischen 15 Uhr und 18 Uhr ausgeübt werden.
- Ein Kaminofen darf nur mit Zustimmung des Vermieters und nach Überprüfung eines Schornsteinfegers in Betrieb genommen werden.
- Zur Vermeidung von Frostschäden ist im Winter der Außen-Wasseranschluss mittels eines besonderen Ventils abzusperren.
- Naturholz-Türen, -Decken oder -Einrichtungsgegenstände des Vermieters im Haus dürfen nicht lackiert werden.
- Nägel, Schrauben und Haken in Fensterrahmen und Türen sollen möglichst vermieden werden.
- Anbohren von Fliesen sollte – soweit möglich – vermieden werden und vorhandene Ver fugungen für die Boh rungen genutzt werden.
- Satellitenschüssel soll nicht fest montiert werden, weil ein Kabelanschluss vorhanden ist.

**Berücksichtigen Sie aber:** Nicht jedes Verbot ist auch zulässig. Unwirksam kann eine Klausel sein, wenn sie gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstößt oder den Mieter unangemessen benachteiligt. Der Vermieter kann sich dann nicht auf die Regelung berufen, auch wenn der Mieter sie unterschrieben hat. Bei Zweifeln an der Rechtmäßigkeit sollten Sie einen Anwalt befragen. Ihre D.A.S. Rechtsschutzversicherung vermittelt Sie gerne an einen Experten.

## Weitere wichtige Hinweise:

- Ab 1. Juli 2008 müssen Vermieter von Wohngebäuden, die bis 1965 fertig gestellt wurden, bei Neuvermietungen einen Energieausweis vorlegen können. Eigentümer später fertig gestellter Häuser müssen ab 1. Januar 2009 Energieausweise vorweisen. Bis 1. Oktober 2008 können sich alle Hauseigentümer wahlweise Energieausweise auf Verbrauchsbasis erstellen lassen. Die Ausweise gelten zehn Jahre lang.

- Bei der Angabe der **Wohnfläche** im Mietvertrag sollte sehr sorgfältig vorgegangen werden. Wird keine spezielle Berechnungsmethode vereinbart, richtet sich die Berechnung in der Regel nach der Wohnflächenverordnung. Diese ist im Anhang beigefügt.
- Bei Abschluss eines **Zeitmietvertrages** oder Vereinbarung eines **befristeten Kündigungsausschlusses** sowie bei Abänderung oder Ergänzung der Regelung im Mustervertrag über Renovierungspflichten des Mieters (**Schönheitsreparaturen**) sollte anwaltlicher Rat eingeholt werden.

**Wir wünschen Ihnen als Vermieter viel Glück mit Ihrem neuen Mieter und Ihnen als Mieter ein gutes Gefühl in Ihrem neuen Zuhause.**

**Und vergessen Sie nicht:**

**Ihre D.A.S. ist für Sie da! Sollten Sie Fragen haben, rufen Sie uns an.**

## Hinweis zur Verwendung des Mietvertrages:

Dieser Mietvertrag ist konzipiert für die Vermietung eines Einfamilienhauses.

Bei Vermietung einzelner Wohnungen, Ferienwohnungen und Sozialwohnungen ist anzuraten, ein dafür speziell gestaltetes Mietvertragsformular zu verwenden, das die besondere Sachlage ausreichend berücksichtigt.

Vermieter und Mieter müssen identische Ausfertigungen dieses Vertrages erhalten. Änderungen und Streichungen müssen gleichermaßen in beiden Exemplaren vorgenommen werden. Es ist wichtig, dass bei Ankreuzmöglichkeiten Kreuze gesetzt und Leerstellen tatsächlich ausgefüllt werden. Werden Regelungen im Mustervertrag abgeändert und eine individuelle Vereinbarung getroffen, sollten die betreffenden Passagen im Mustervertrag gestrichen werden. Eine individuelle Absprache geht zwar den Formulklauseln vor, aber widersprechende Regelungen in einem Vertrag sollten unbedingt vermieden werden.

**Beachten Sie: Unklarheiten im Formularmietvertrag gehen zu Lasten des Verwenders, in der Regel mithin zu Lasten des Vermieters.**

## Tipp:

**Zahlreiche nützliche Informationen und Muster-schreiben für Vermieter und Mieter finden Sie im Internet unter [www.das-rechtsportal.de](http://www.das-rechtsportal.de).**

# Mietvertrag Haus

(Nichtzutreffendes bitte streichen, Zutreffendes ggf. ankreuzen)

## Zwischen

Vor- und Nachname: \_\_\_\_\_

Anschrift: \_\_\_\_\_ – als Vermieter –

vertreten durch: \_\_\_\_\_

## und

Vor- und Nachname: \_\_\_\_\_

derzeitige Anschrift: \_\_\_\_\_

## sowie

Vor- und Nachname: \_\_\_\_\_

derzeitige Anschrift: \_\_\_\_\_ – als Mieter –

wird der folgende Mietvertrag geschlossen:<sup>1)</sup>

## § 1 Mietsache

1. Vermietet wird das Haus (Anschrift)

\_\_\_\_\_ zu Wohnzwecken.

Das Haus hat ca.<sup>2)</sup> \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> und besteht aus

\_\_\_\_\_ Zimmer(n)<sup>3)</sup> \_\_\_\_\_ Abstell-/Vorratsraum\*

\_\_\_\_\_ Küche \_\_\_\_\_ Keller

\_\_\_\_\_ Bad (mit/ohne WC)\* \_\_\_\_\_ Dachboden

\_\_\_\_\_ WC \_\_\_\_\_ Balkon(e)

\_\_\_\_\_ Flur \_\_\_\_\_ Terrasse

Sonstiges: \_\_\_\_\_

2. Mitvermietet werden zur alleinigen Nutzung

Garage/Autostellplatz/Tiefgaragen-Stellplatz\*

<sup>4)</sup> nach gesondertem (von diesem Wohnungsmietvertrag unabhängigen) Garagen-/Stellplatz-Mietvertrag

Garten mit einer Fläche von ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

folgende Ausstattungsgegenstände<sup>5)</sup>

Die Ausstattungsgegenstände sind pfleglich zu behandeln und bei Mietende unaufgefordert und vollständig zurückzugeben.

\* Nichtzutreffendes streichen

<sup>1)</sup> Vermieter und (alle) Mieter exakt mit Vor- und Zuname und Anschrift bezeichnen. Alle genannten Personen sollten den Mietvertrag unterschreiben. Bei einer juristischen Person vollständige Firma (vgl. Handelsregistereintrag) und Vertretungsverhältnisse angeben (z. B. Müller GmbH – als Vermieter – vertreten durch den Geschäftsführer Max Mustermann).

<sup>2)</sup> Wohnfläche kann, muss aber nicht angegeben werden. Die Wohnungsgröße wird in der Regel nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung bemessen (im Anhang abgedruckt), wenn kein anderer Berechnungsmodus (z. B. nach DIN 277) vereinbart wird.

<sup>3)</sup> Anzahl der Zimmer ohne die nachfolgend bezeichneten Räume (z. B. Küche, Abstellkammer).

<sup>4)</sup> Kreuzen Sie diese Alternative zusätzlich an, wenn die Garage oder der Stellplatz isoliert in einem gesonderten Vertrag vermietet wird. Kündigung der Garage kann in diesem Fall unabhängig vom Haus unter erleichterten Voraussetzungen (kein Kündigungsgrund erforderlich) erfolgen.

<sup>5)</sup> Hier können z. B. Einbauküche und Einbauschränke aber auch Teppichböden eingetragen werden oder/und auf ein Wohnungsübergabeprotokoll verwiesen werden.

3. Für gewerbliche oder freiberufliche Zwecke dürfen folgende Räume genutzt werden:<sup>6)</sup>

\_\_\_\_\_

Die Mietparteien sind sich darüber einig, dass trotz dieser gesonderten Nutzung das Mietverhältnis insgesamt als „Wohnraum“-Mietverhältnis gelten soll. Der Mieter hat selbst dafür zu sorgen, dass notwendige behördliche Genehmigungen eingeholt werden.

Für diese (nicht Wohnzwecken dienende) anderweitige Nutzung zahlt der Mieter einen angemessenen Zuschlag zur Miete (vgl. § 5 Nr. 1).

4. Dem Mieter\*\* werden vom Vermieter für die Dauer der Mietzeit ausgehändigt:<sup>7)</sup>

\_\_\_\_\_ Haustürschlüssel \_\_\_\_\_ Zimmerschlüssel

\_\_\_\_\_ Kellerschlüssel \_\_\_\_\_ Briefkastenschlüssel

\_\_\_\_\_ Garagenschlüssel

Sonstige Schlüssel: \_\_\_\_\_

Der Verlust eines Haustür- oder Wohnungstürschlüssels durch den Mieter ist dem Vermieter umgehend anzuzeigen. Zusätzliche Schlüssel dürfen nur mit Kenntnis des Vermieters angefertigt werden. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind alle ausgehändigten Schlüssel zurückzugeben. Nachgefertigte Schlüssel der Mieträume sind dem Vermieter herauszugeben oder nachweislich zu vernichten.

## § 2 Mietdauer<sup>8)</sup>

1.  Unbefristeter Mietvertrag:

Der Mietvertrag beginnt am \_\_\_\_\_ und läuft auf unbestimmte Zeit.

Für die Kündigung gelten § 3 und § 4 dieses Vertrages.

\*\* Unter „der Mieter“ und „der Vermieter“ werden die Vertragsparteien in diesem Mietvertrag auch dann bezeichnet, wenn sie aus mehreren Personen bestehen.

<sup>6)</sup> Art der Tätigkeit und Räume genau bezeichnen.

<sup>7)</sup> Genaue Anzahl der Schlüssel eintragen.

<sup>8)</sup> Ankreuzen, ob befristeter Mietvertrag oder unbefristeter Mietvertrag vorliegt. Möglich ist nach derzeitiger Rechtsprechung auch ein unbefristeter Mietvertrag mit einem beiderseitigen befristeten Kündigungsausschluss von bis zu 4 Jahren. Da sich die Rechtsprechung ändern kann, ist bei dieser Variante jedoch Vorsicht geboten.

**Befristeter Mietvertrag:**

Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und endet am \_\_\_\_\_  
Während dieses Zeitraumes kann der Vertrag von beiden Seiten nicht ordentlich gekündigt werden.

**Grund für die Befristung:<sup>9)</sup>**

Eigennutzung: Der Vermieter, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushaltes wollen nach Ablauf der Befristung in das Haus einziehen.<sup>10)</sup>

Nähere Erläuterung: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Beseitigung oder wesentliche Veränderung: Der Vermieter möchte die Räume nach Mietende in zulässiger Weise beseitigen oder so wesentlich verändern oder in Stand setzen, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden.<sup>11)</sup>

Nähere Erläuterung: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Betriebsbedarf: Der Vermieter möchte die Räume nach Mietende an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten.<sup>12)</sup>

Nähere Erläuterung: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Bei nicht fristgerechter Antwort kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen, bei Wegfall des Befristungsgrundes sogar auf unbestimmte Zeit.<sup>13)</sup> Tritt der Grund erst später ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den entsprechenden Zeitraum verlangen.

2. Nach Ablauf des Mietverhältnisses erfolgt – entgegen § 545 BGB – keine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses durch Weiternutzung des gemieteten Hauses.

### § 3 Ordentliche Kündigung

Ist ein Mietvertrag auf unbestimmte Zeit (vgl. § 2) vereinbart, richtet sich das Kündigungsrecht der Vertragsparteien nach den gesetzlichen Vorschriften.

1. Der Mieter und der Vermieter können das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten ordentlich kündigen. Die Kündigung muss dem Empfänger zur Einhaltung der Frist schriftlich<sup>14)</sup> spätestens am dritten Werktag eines Monats zugehen, damit der Vertrag zum Ablauf des übernächsten Monats endet. Nach 5 und 8 Jahren Mietzeit verlängert sich die

<sup>9)</sup> Grund für die Befristung ankreuzen und nachfolgend unbedingt genauer erläutern. Ggf. Beiblatt verwenden.  
<sup>10)</sup> Platz für Erläuterung: Wer will in das Haus wann einziehen.  
<sup>11)</sup> Platz für Erläuterung: Der Vermieter will das Haus zum Beispiel komplett umbauen (einfache Renovierungsmaßnahmen oder Instandsetzungen reichen nicht) oder abreißen. Maßnahmen genau erläutern.  
<sup>12)</sup> Das Haus soll zum Beispiel nach Ablauf der Befristung an einen Mitarbeiter vermietet werden. Genau erläutern.  
<sup>13)</sup> In diesem Fall hat der Mieter einen normalen unbefristeten Mietvertrag, den der Vermieter nur kündigen kann, wenn berechnete Interessen vorliegen.  
<sup>14)</sup> „Schriftlich“ bedeutet: nicht per Mail, Fax oder SMS. Für die Kündigung ist ein Einschreiben mit Rückschein zu empfehlen (für beide Vertragspartner).

Kündigungsfrist für den Vermieter um jeweils drei zusätzliche Monate.<sup>15)</sup>

- 2. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung ist der Zugang beim Empfänger maßgebend, nicht der Absendetag.
- 3. Die Kündigung durch den Vermieter erfordert das Vorliegen der im Gesetz dafür vorgesehenen Gründe.<sup>16)</sup> Der Vermieter muss das Vorliegen in dem Kündigungsschreiben schriftlich darlegen.

### § 4 Außerordentliche Kündigung

1. Beide Vertragspartner können diesen Vertrag nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften außerordentlich und fristlos kündigen.<sup>17)</sup>

### § 5 Miete

1. Die monatliche Miete beträgt:

**Nettomiete (ohne Nebenkosten) für Haus** \_\_\_\_\_ Euro  
**Zuschlag für teilgewerbliche Nutzung** \_\_\_\_\_ Euro  
**Garage/Stellplatz<sup>18)</sup>** \_\_\_\_\_ Euro  
Sonstiges \_\_\_\_\_ Euro

2. Zusätzlich zahlt der Mieter

- als Vorauszahlung auf **Heizungs- und Warmwasserkosten<sup>19)</sup>** \_\_\_\_\_ Euro
- für die **übrigen Betriebskosten**
  - Vorauszahlung auf die allgemeinen Betriebskosten \_\_\_\_\_ Euro
  - Pauschale für die allgemeinen Betriebskosten<sup>20)</sup> \_\_\_\_\_ Euro

3. **Gesamtbetrag zu Vertragsbeginn** \_\_\_\_\_ Euro/ Monat

4.  Die Nettomiete für das Haus nach 1. wird als **Staffelmiete<sup>21)</sup>** (§ 557a BGB) vereinbart wie folgt:  
Die Miete ohne Nebenkosten beträgt:

vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ Euro \_\_\_\_\_  
vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ Euro \_\_\_\_\_  
vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ Euro \_\_\_\_\_  
vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ Euro \_\_\_\_\_  
vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ Euro \_\_\_\_\_

5.  Der Vermieter ist berechtigt, den Mietzins durch schriftliche Erklärung an die eingetretene Änderung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Lebenshaltungskostenindex aller privaten Haushalte in Deutschland anzupassen.<sup>22)</sup>

<sup>15)</sup> Bei einer längeren Mietzeit gelten für den Mieter also kürzere Kündigungsfristen als für den Vermieter.  
<sup>16)</sup> Im Gesetz geregelte Gründe sind: Eigenbedarf, schwerwiegende Vertragsverletzung des Mieters und Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung.  
<sup>17)</sup> Fristlose Kündigung möglich, wenn z.B. Mieter infolge mangelnder Sorgfalt Mietsache erheblich gefährdet.  
<sup>18)</sup> Hier die Miete für die Garage nur eintragen, wenn kein gesonderter Garagen oder Stellplatz-Mietvertrag abgeschlossen wird.  
<sup>19)</sup> Meist entfallen bei einem Hausmietvertrag die Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser, weil der Mieter mit dem Versorgungsunternehmen direkt die Kosten abrechnet (vgl. § 7).  
<sup>20)</sup> Alternative ankreuzen. Entweder es wird die erste Variante gewählt und es werden Vorauszahlungsbeträge auf die allgemeinen Betriebskosten (z.B. Grundsteuer, Gebäudeversicherung) vereinbart. Der Vermieter hat dann jährlich die Nebenkosten abzurechnen, vgl. § 7 des Mietvertrages. Bei der Pauschalzahlung wird dagegen ein fester Betrag vereinbart, mit dem die Ansprüche des Vermieters abgegolten sind.  
<sup>21)</sup> Staffelmiete: Die Miete wird in vertraglich festgelegten Zeitabständen regelmäßig erhöht muss nach § 557a BGB aber jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben.  
<sup>22)</sup> Indexmiete: Die Miete wird an die durchschnittliche Einkommensentwicklung gekoppelt, die das Bundesamt für Statistik feststellt. Die Anpassung tritt nicht automatisch ein, sondern muss vom Vermieter ausdrücklich verlangt werden.

## § 6 Zahlungsweise der Miete

1. Miete und Betriebskostenvorauszahlungen sind im Voraus, d. h. bis **spätestens zum dritten Werktag** des jeweiligen Monats, auf folgendes Konto zu überweisen:

Empfänger: \_\_\_\_\_

Geldinstitut: \_\_\_\_\_

Kontonummer: \_\_\_\_\_

BLZ: \_\_\_\_\_

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Eingang des Betrages bzw. die Gutschrift beim Empfänger an. Der Mieter genügt seiner Pflicht zur rechtzeitigen Zahlung, wenn er bei normalem Verlauf mit rechtzeitigem Zahlungseingang rechnen konnte.

2.  Der Mieter verpflichtet sich, die Miete per Dauerauftrag durch sein Geldinstitut begleichen zu lassen.  
 Der Mieter erteilt dem Vermieter bis auf Widerruf eine Einzugsermächtigung für die Mietforderungen.<sup>23)</sup>

## § 7 Betriebskosten

1. Die vom Mieter zu tragenden Betriebskosten ergeben sich – soweit sie tatsächlich anfallen – aus der Anlage „Betriebskosten-aufstellung“ zu diesem Mietvertrag. Die Aufstellung beruht auf § 2 der Betriebskostenverordnung und wird wesentlicher Bestandteil dieses Mietvertrages.

Zu den Betriebskosten gehören insbesondere folgende Kostenarten:

1. Grundsteuer
2. Wasserversorgung und Entwässerung
3. Zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung
4. Betrieb und Wartung des Fahrstuhls
5. Straßenreinigung
6. Müllentsorgung
7. Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
8. Gartenpflege
9. Beleuchtung
10. Schornsteinreinigung
11. Sach- und Haftpflichtversicherung
12. Hausmeister
13. Gemeinschaftsantenne / Breitbandkabel
14. maschinelle Wascheinrichtungen
15. sonstige Betriebskosten

Als **sonstige Betriebskosten** können folgende Kosten umgelegt werden:

1. Dachrinnenreinigung
2. Wartung von Feuerlöschern
3. Überprüfung der Blitzschutzanlagen
4. Sonstiges:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

2. Der Mieter rechnet mit den Versorgungsunternehmen in eigenen Namen ab über den Verbrauch von

Wasser       Strom       \_\_\_\_\_

Gas       \_\_\_\_\_       \_\_\_\_\_

3. Der Vermieter hat über die Betriebskosten, wenn Vorauszahlungen geleistet werden, jedes Jahr eine schriftliche Betriebskostenabrechnung zu erstellen und diese dem Mieter in Schriftform zukommen zu lassen. Dies erfolgt bis spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes.

Der Mieter hat das Recht, innerhalb eines angemessenen Zeitraumes nach Zugang der Abrechnung die Abrechnungsunterlagen beim Vermieter oder der von diesem beauftragten Stelle einzusehen.

<sup>23)</sup> Dies kann formlos auf einem Extra-Blatt erfolgen.

Sollte sich eine Differenz zugunsten einer der Vertragsparteien ergeben, hat die jeweils andere Partei diesen Differenzbetrag innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung zu erstatten. Beide Vertragspartner können nach der Abrechnung für die Zukunft durch eine Erklärung in Textform eine Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen auf einen angemessenen Betrag vornehmen.

4. Sofern Betriebskosten während der Mietdauer neu entstehen oder öffentliche Abgaben neu eingeführt werden, können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Regelungen umgelegt und dafür angemessene Vorauszahlungen angesetzt werden.
5. Werden allgemeine Betriebskosten pauschal bezahlt, erfolgt keine Nachforderung bezüglich dieser Betriebskosten. Der Vermieter kann die Pauschale erhöhen, wenn sie zur Deckung der Betriebskosten nicht mehr ausreicht. Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist die Betriebskostenpauschale herabzusetzen.
6. Bei Auszug eines Mieters während des laufenden Abrechnungszeitraumes erfolgt die Betriebskostenumlage bei der nächst fälligen Abrechnung, wobei nur die bis zum Auszugstag angefallenen Betriebskosten abgerechnet werden. Die Kosten einer durch den Auszug veranlassten Zwischenablesung nach der Heizkostenverordnung trägt der Mieter.

## § 8 Kautions

Der Mieter hat dem Vermieter zur Sicherung von Ansprüchen aus dem Mietvertrag folgenden Betrag als Sicherheit zu stellen:

Euro \_\_\_\_\_<sup>24)</sup>.

Der Mieter ist berechtigt, die Kautionssumme in drei gleichen, aufeinander folgenden Monatsraten zu bezahlen. Die 1. Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

Andere/zusätzliche\* Vereinbarungen zur Kautions:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## § 9 Schönheitsreparaturen

1. Die regelmäßigen Schönheitsreparaturen während der Mietzeit übernimmt auf eigene Kosten der Mieter.
2. Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, das Lackieren der Heizkörper und Heizungsrohre und das Anstreichen der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.
3. Die Schönheitsreparaturen sind je nach Art der Mieträume bei tatsächlichem Renovierungsbedarf vorzunehmen. Dies ist im Allgemeinen – gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses oder dem Zeitpunkt der letzten vom Mieter durchgeführten Schönheitsreparatur – nach folgenden Zeitabständen der Fall.  
– in Küchen, Bädern und Duschen in der Regel alle 3 Jahre,  
– in Wohn- Ess- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten in der Regel alle 5 Jahre,  
– in allen anderen Räumen sowie Lackanstriche an Fenstern, Türen und Heizkörpern in der Regel alle 7 Jahre.<sup>25)</sup>

<sup>24)</sup> Die Mietkaution darf drei Nettomieten (ohne Betriebskosten) nicht überschreiten. Eine Barkautions muss vom Vermieter getrennt von seinem Vermögen mindestens zu dem für Sparkonten mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt werden. Die Zinsen erhöhen die Sicherheit und stehen bei Rückzahlung der Kautions dem Mieter zu.

<sup>25)</sup> Üblich sind in Mietverträgen auch sogenannte Quotenklauseln. Sind die üblichen Fristen für Schönheitsreparaturen noch nicht abgelaufen, wird der Mieter verpflichtet, einen festgelegten Anteil auf der Grundlage eines Kostenvorschlags zu zahlen. Da die Rechtsprechung diesbezüglich im Wandel ist, wurde auf eine solche Klausel verzichtet.

## § 10 Kleinreparaturen

Der Mieter trägt die Kosten für kleinere Instandhaltungsarbeiten während der Mietzeit an Teilen des Hauses, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, wie beispielsweise Wasserhähne, Fenstergriffe, Türklinken, Rollläden, Markisen, Einbauten in Badezimmer und WC sowie Schalter für Licht sowie Beleuchtungskörper.

Die Verpflichtung zur Übernahme dieser Kosten durch den Mieter ist pro einzelner Kleinreparatur auf 80 Euro und je Kalenderjahr auf eine Gesamtsumme aller Einzelreparaturen von insgesamt 6% der Kaltmiete, höchstens jedoch 150 Euro begrenzt.

## § 11 Benutzung der Mieträume

1. Der Mieter hat für die regelmäßige und hinreichende Heizung und Belüftung der Mieträume zu sorgen.<sup>26)</sup>
2. Der Mieter hat die Mieträume schonend zu behandeln und ordnungsgemäß zu reinigen. Sind Räume bei Einzug mit einem Teppichboden ausgestattet, hat der Mieter sie von Zeit zu Zeit fachmännisch zu säubern.

## § 12 Untervermietung<sup>27)</sup>

Die Untervermietung des Hauses oder von Teilen des Hauses bedarf der Erlaubnis des Vermieters.

## § 13 Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

1. Einwirkungen auf die Mieträume, die zur Erhaltung der Räume bzw. des Gebäudes notwendig sind, hat der Mieter zu dulden.
2. Maßnahmen, die der Verbesserung der Mieträume oder anderer Gebäudeteile, der Energie- oder Heizkostensparnis oder der Schaffung neuen Wohnraumes dienen, hat der Mieter zu dulden. Dies gilt nicht, wenn die Maßnahmen für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würden, die auch bei Würdigung der berechtigten Interessen anderer Mieter oder des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Bei der Abwägung sind die Art der vorzunehmenden Arbeiten, deren bauliche Folgen, vorhergehende Verwendungen des Mieters und das Ausmaß der zu erwartenden Mieterhöhung einzubeziehen. Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art, Umfang, Beginn, voraussichtliche Dauer und die voraussichtliche Erhöhung des Mietzinses schriftlich bekannt zu geben.
3. Sofern der Mieter Maßnahmen nach 1./2. zu dulden hat, muss er, wenn nötig, bei ihrer Durchführung mitwirken. Dies umfasst z. B. vorübergehendes Umräumen der Wohnräume, Abdecken von Möbeln etc. Bei einer Verletzung dieser Pflichten haftet der Mieter dem Vermieter für dadurch entstehende Mehrkosten. Der Vermieter ist zur zügigen Durchführung der Maßnahme verpflichtet.
4. Der Vermieter ist nicht zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet.

## § 14 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

Erhebliche Veränderungen der Mieträume, z. B. größere Umbauten oder Einbauten dürfen nur nach schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Die Zustimmung kann der Vermieter davon abhängig machen, dass der Mieter ihm eine vollständige Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes bei seinem Auszug zusichert. Die Zustimmung führt nicht zu einer Kostentragungspflicht des Vermieters.

<sup>26)</sup> Dies soll verhindern, dass im Haus Feuchtigkeitsschäden und Schimmelflecken entstehen.

<sup>27)</sup> Dies bezieht sich nicht auf die kostenfreie Aufnahme von Familienmitgliedern auf längere Zeit, wenn dadurch keine Überbelegung der Wohnräume erfolgt. Bei Aufnahme eines nichtehelichen Lebensgefährten sollte die Erlaubnis eingeholt werden, sie kann der Vermieter aber ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes (z. B. Überbelegung) nicht verweigern.

## § 15 Tierhaltung

Die Tierhaltung im Haus ist ohne Erlaubnis des Vermieters nur gestattet, sofern es sich um Kleintiere (z. B. Wellensittiche, Meerschweinchen, Hamster, Aquarienfische) handelt. Die Haltung größerer Tiere, dazu gehören auch Katzen und Hunde, bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

## § 16 Gartennutzung

1. Ist der Garten mitvermietet (vgl. § 1 Nr. 2 des Mietvertrages) ist der Mieter für die Gartenpflege selbst verantwortlich. Der Mieter verpflichtet sich, den Garten in ordentlichem Zustand zu erhalten.
2. Das Unkrautjäten, Rasenmähen und Beschneiden von Sträuchern ist vom Mieter durchzuführen. Größere und in unregelmäßigen Abständen anfallende Arbeiten (Fällen von Bäumen, Entfernen von Sträuchern, Reparatur von Zäunen) werden vom Vermieter auf eigene Kosten durchgeführt. Dem Mieter ist das Anpflanzen und Fällen von Bäumen oder das Entfernen von Sträuchern und Hecken nur nach Erlaubniserteilung durch den Vermieter gestattet.
3. Gartengeräte und Material zur Pflege des Gartens hat der Mieter auf seine Kosten bereitzustellen.

## § 17 Reinigungs- und Schneeräumpflichten

Haus und Grundstück sind sauber und ordentlich zu halten. Das Kehren des öffentlichen Gehwegs sowie der Winterdienst sind Sache des Mieters.

## § 18 Müllentsorgung

Soweit es zur Abholung der Mülltonnen erforderlich ist, sie an einen bestimmten Platz zu stellen und danach wieder zurück zu bringen, ist dies Aufgabe des Mieters.

## § 19 Mängel der Mietsache/Anzeigepflicht und Haftung des Mieters

1. Zeigt sich während der Mietzeit ein nicht nur unwesentlicher Mangel des gemieteten Hauses oder werden Vorkerhungen gegen zu erwartende Schäden oder Gefahren für das Haus erforderlich, so hat der Mieter den Vermieter davon unverzüglich zu unterrichten.
2. Der Mieter haftet für durch schuldhaftes Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehende Schäden. Dies gilt auch für Schäden, die durch unsachgemäße Bedienung und Behandlung von Einrichtungen und technischen Anlagen sowie durch ungenügendes Heizen oder Lüften oder durch ungenügenden Schutz vor Frost entstehen.
3. Der Mieter haftet auch für das Verschulden von Familienangehörigen, Hausangestellten, Besuchern, Untermietern und allen Personen, die sich mit seiner Einwilligung in den Wohnräumen aufhalten.
4. Der Vermieter hält die gemeinschaftlich genutzten Räume, Einrichtungen, Anlagen und Zugänge in ordnungsgemäßem Zustand. Sofern daran Schäden entstehen, für die der Mieter haftet, kann der Vermieter diese nach Mitteilung an den Mieter auf dessen Kosten ausbessern lassen.

## § 20 Betreten der Mietwohnung durch den Vermieter

1. Der Vermieter und/oder ein von ihm Beauftragter hat das Recht, das gemietete Haus zum Ablesen von Zählern und Messgeräten (in der Regel 1-mal jährlich) und zur Erfüllung seiner gesetzlichen und vertraglichen Pflichten (Mängelbeseitigung etc.) sowie zur Kontrolle des Zustandes nach rechtzeitiger vorheriger Ankündigung zu betreten. Das Betreten des Hauses darf nur zu den üblichen Besuchszeiten erfolgen. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters wird Rücksicht genommen.

2. Sofern der Vermieter einen Verkauf des Hauses beabsichtigt oder der Mietvertrag gekündigt ist, darf der Vermieter und/oder sein Beauftragter die Mietsache auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten nach vorheriger Ankündigung zu den üblichen Besuchszeiten besichtigen.
3. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass ein Betreten auch im Falle seiner längeren Abwesenheit gewährleistet ist.

### § 21 Personenmehrheit als Mieter

1. Sofern die Mietsache von mehreren Personen (z.B. Ehegatten) gemeinsam gemietet wurde, haften alle Mieter für die Verbindlichkeiten aus diesem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Bis auf schriftlichen Widerruf bevollmächtigen sich die Mieter hiermit gegenseitig zur Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen für die jeweils anderen Mieter. Dies gilt nicht für die Abgabe von Kündigungen und für Mietaufhebungsverträge.

### § 23 Rückgabe der Mietsache

1. Bei Vertragsende hat der Mieter die Mietsache vollständig geräumt und besenrein zurückzugeben. Die bis dahin fälligen

Schönheitsreparaturen (vgl. § 9) müssen ausgeführt sein. Ist ein Teppichboden mitvermietet, hat ihn der Mieter fachmännisch zu reinigen. Schuldhaft verursachte Schäden an der Mietsache sind zu beseitigen.

2. Einrichtungen und Einbauten, mit denen der Mieter die Mietsache ausgestattet hat, muss der Mieter beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen, es sei denn, es ist etwas anderes mit dem Vermieter vereinbart. Der Vermieter kann aber fordern, dass Einrichtungen gegen Ersatz des im Zeitpunkt der Rückgabe der Mieträume angemessenen Wertes zurückgelassen werden. Dem Vermieter steht das Recht auf die Einrichtung nicht zu, wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse daran hat, sie mitzunehmen.
3. Für die Rückgabe der Schlüssel gilt § 1 Nr. 4 dieses Vertrages. Ist nichts anderes vereinbart, sind die Schlüssel dem Vermieter oder einem vom Vermieter Beauftragten persönlich zu übergeben. Ein Einwurf der Schlüssel in den Briefkasten des Vermieters reicht als ordnungsgemäße Rückgabe nicht aus.

### § 24 Vertragsänderungen und -ergänzungen

Vertragsänderungen und -ergänzungen bedürfen der Schriftform. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt.

**Vermieter und Mieter erklären, dass beide ein identisches Exemplar dieses Vertrages erhalten und es gelesen haben.**

Ort, Datum \_\_\_\_\_

Vermieter \_\_\_\_\_

Ort, Datum \_\_\_\_\_

Mieter 1 \_\_\_\_\_

Mieter 2 \_\_\_\_\_



# Betriebskostenaufstellung (Anlage zu § 7 des Mietvertrages)

Der Vermieter kann die nachfolgend näher bezeichneten Betriebskosten (Kostenarten nach § 2 der Betriebskostenverordnung) auf den Mieter umlegen, es sei denn, dass sie üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden. Betriebskosten liegen nur dann vor, wenn es sich um laufende, regelmäßig wiederkehrende Kosten im Zusammenhang mit dem Haus oder dem Grundstück handelt.

## Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten 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 Betriebsraumes, 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 Betriebsraumes; 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 Gas-einzelfeuerstätten**, 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 Berücksichtigung, 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 der Einstellung durch eine Fachkraft oder 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 Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage**, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;
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.

# Berechnung der Wohnfläche

Auch wenn die nachfolgend abgedruckte Wohnflächenverordnung nach ihrem Wortlaut nur für öffentlich geförderten Wohnraum gilt, wird die Wohnungsgröße auch für frei finanzierten Wohnraum in der Regel nach der Wohnflächenverordnung bemessen. Vermieter und Mieter können aber im Mietvertrag auch einen anderen Berechnungsmodus vereinbaren.

## Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche Wohnflächenverordnung (WoFIV)

### § 1 WoFIV

#### Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

- (1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.
- (2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

### § 2 WoFIV

#### Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
  1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
  2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
  1. Zuhörerräume, insbesondere:
    - a) Kellerräume,
    - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
    - c) Waschküchen,
    - d) Bodenräume,
    - e) Trockenräume,
    - f) Heizungsräume und
    - g) Garagen,
  2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
  3. Geschäftsräume.

### § 3 WoFIV

#### Ermittlung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von
  1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
  2. Fuß-, Sockel und Schrammleisten,
  3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
  4. freiliegenden Installationen,
  5. Einbaumöbeln und
  6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von

1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, frei stehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätzen,
3. Türnischen und
4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

(4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese

1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berechtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

### § 4 WoFIV

#### Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.<sup>1)</sup>

### § 5 WoFIV

#### Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

<sup>1)</sup> In frei finanziertem Wohnraum kommt es bei der Berechnung der Fläche von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen auf den Nutzwert an. Im Normalfall ist ein Balkon z. B. zu einem Viertel anzurechnen, nur bei besonders schöner Lage zur Hälfte.