

Mietvertrag Wohnraum



Zwischen (Vorname, Nachname, Adresse)

H+K Grundbesitz
GmbH & Co KG

- als Vermieter -

vertreten durch

H. Georg Kerschberger, H. Johannes Herelberge.

und (Vorname, Nachname, Adresse, Geburtsdatum)

[redacted]

- als Mieter -

wird folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 Mietsache

(1) Der Vermieter vermietet dem Mieter die Wohnung-Nr. [redacted] in _____

Propsteistraße 16, 93473 Cham

_____ (Straße, Hausnummer, Gemeinde, Ortsteil) zur ausschließlichen Benutzung als Wohnraum.

(2) Die in § 1 (1) bezeichnete Wohnung besteht aus

<u>[redacted]</u> Zimmern	_____ eigenes WC	_____ Loggia
<u>allg.</u> Küche	_____ Vorplatz	_____ Speisekammer
_____ Kammer	<u>allg.</u> Gang	<u>allg.</u> Abstellraum
<u>allg.</u> Bad mit WC	<u>[redacted]</u> Balkon	<u>allg.</u> Kellerraum Nr.

Mitvermietet sind folgende Ausstattungsgegenstände:

vollständig möbliert!

Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt:

<u>[redacted]</u> Hausschlüssel	_____ Wohnungsschlüssel	_____ Zimmerschlüssel
_____ Kellerschlüssel	_____ Speicherschlüssel	<u>[redacted]</u> Briefkastenschlüssel
_____ Hoftorschlüssel	_____	_____

Die Wohnfläche beträgt ca. [redacted] m².

Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung der Mietsache. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume.

Eine Besichtigung hat vor Mietvertragsabschluss durch alle Mieter am [redacted] stattgefunden.

- (3) Der Mieter ist berechtigt, etwa vorhandene Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Waschmaschinen, Trockenraum, Fahrradraum u.a.) mitzubেনutzen. Die Hausordnung ist zu beachten.
- (4) Dem Mieter sind der tatsächliche Zustand und die Lage der Mietsache bekannt. Einzelheiten halten die Parteien im Übergabeprotokoll fest.
- (5) Soweit der Vermieter Garagen/Carports/Stellplätze/Tiefgaragenstellplätze vermietet, erfolgt dies nicht im Rahmen dieses Mietverhältnisses über Wohnraum, sondern durch gesonderten, rechtlich und wirtschaftlich selbständigen Mietvertrag Garagen-/Stell-/Carport-/Tiefgaragenstellplatz, der unabhängig vom Wohnraummietverhältnis gekündigt werden kann.
- (6) Wenn der Vermieter dem Mieter einen Energieausweis vorlegt oder überlässt, so dient dies allein der Erfüllung öffentlich-rechtlicher Pflichten; in den vorliegenden Vertrag wird der Energieausweis nicht einbezogen. Die Angaben des Energieausweises sind nicht maßgeblich für den vertragsgemäßen Zustand. Vor allem sichert der Vermieter keine bestimmten Eigenschaften zu, keinen bestimmten Energiebedarfs- oder Verbrauchswert und keine bestimmte Obergrenze für den Energieverbrauch. Entsprechendes gilt für die Pflichtangaben in einer Immobilienanzeige nach § 87 GEG.

§ 2 Mietzeit, Kündigungsausschluss, keine stillschweigende Verlängerung

- ☐ *Alternative 1: unbestimmte Zeit (bitte entsprechend ankreuzen; Alt. 1 u. 2 schließen sich gegenseitig aus)*

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit. Es kann von den Parteien durch Kündigung des Mietvertrags gemäß den im Zeitpunkt der Kündigung geltenden gesetzlichen Bestimmungen beendet werden.

Zusatz: Kündigungsausschlussvereinbarung

Die Parteien verzichten wechselseitig für die Dauer von _____ Jahren ab Mietvertragsabschluss auf ihr Recht zur Kündigung dieses Mietvertrages. Eine Kündigung ist erstmalig zum Ablauf dieses Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig. Von dem Verzicht bleibt das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.

- ☐ *Alternative 2: bestimmte Zeit (bitte entsprechend ankreuzen; Alt. 1 u. 2 schließen sich gegenseitig aus)*

- (1) Der Mietvertrag wird als Zeitmietvertrag nach § 575 BGB abgeschlossen. Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet mit Ablauf des _____
(Höchstdauer nicht vorgeschrieben)
Der Vermieter erklärt, dass er nach Ablauf der Mietzeit _____

(detailliert die Verwendungsabsicht bezeichnen, d.h. entweder Eigennutzung, Beseitigung oder wesentliche Veränderung der Mieträume bzw. Vermietung an Werksangehörige)

Geltung bei beiden Alternativen:

- (2) Der Vermieter ist nicht damit einverstanden, dass eine Verlängerung des Mietverhältnisses eintritt, wenn der Mieter nach Ablauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist die Wohnung weiterhin benutzt; d.h. § 545 BGB wird ausgeschlossen.

Nebenkosten: WLAN, Strom, Warmwasser, Heizung, Versicherung

gesamtkosten geteilt durch 6 Bewohner

§ 3 Miete, Betriebskosten, Zahlungen, SEPA

(1)	Die monatliche Grundmiete (Nettomiete) beträgt	€.	320,-
	Die monatliche Vorauszahlung auf die Betriebskosten im Sinne der §§ 1, 2 BetrKV beträgt derzeit	€.	120,-
	Davon entfallen		
	- auf die monatliche Vorauszahlung für Heizungs- und Warmwasserkosten	€	
	- auf die monatliche Vorauszahlung für die übrigen Betriebskosten	€	
	Die monatlich insgesamt zu zahlende Miete (Gesamtmiете) beträgt derzeit	€	440,-

- (2) Neben der Grundmiete, in der keine Betriebskosten enthalten sind, trägt der Mieter alle im Einzelfall anfallenden Betriebskosten im Sinne der §§ 1, 2 BetrKV. Die aktuelle Fassung der Betriebskostenverordnung (BetrKV) ist diesem Vertrag als **Anlage** beigeheftet. Als sonstige Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 BetrKV werden umgelegt:

Wartung und Prüfung der Lüftungsanlagen, Feuerlöschgeräte, Blitzschutzanlagen, Notstromaggregate, RWA-Anlagen, Klimaanlage, Rückstausicherungen, Rauchwarnmelder, Brandmeldeanlagen, Sprinkler- bzw. Sprühwasserlöschanlagen, Trockensteigleitungen, Gasleitungen, Pumpenanlagen, automatische Rollläden, Alarmanlagen, Ölabscheider, Torschließsysteme und Gemeinschaftseinrichtungen, die Kosten der Dachrinnenreinigung und Dachrinnen und Dachrinnenbeheizung, Elektrocheck, Öltankreinigung, Bewachungskosten, Videoüberwachung, Fassadenreinigung, Bereitschaftsdienst, Allgemeinstrom, Brandschutz-/Wachschutzkosten

(zusätzliche konkrete Aufzählung sonstiger Betriebskosten):

Die Kosten für den Verbrauch von Strom (ausgenommen Hausstrom) und den dezentralen Verbrauch von Gas (z.B. Gasherd, Durchlauferhitzer), einschließlich der Grundpreise, hat der Mieter unmittelbar mit dem Energieversorgungsunternehmen abzurechnen. Er trägt auch die Kosten einer etwa erforderlichen Neuaufrstellung von Strom- und Gaszählern.

Der Vermieter ist berechtigt, den Umlagemaßstab nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB mit der Abrechnung über die Betriebskosten der ersten Abrechnungsperiode zu bestimmen, soweit nicht zwingende Vorschriften anzuwenden sind oder nachfolgend bereits bestimmte Umlageschlüssel vereinbart werden: (Betriebskostenposition und Umlageschlüssel benennen)

- (3) Die regelmäßige Abrechnung der Betriebskostenvorauszahlungen erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Endet das Mietverhältnis während einer laufenden Abrechnungsperiode, ist eine Zwischenabrechnung der Verbrauchserfassungsgeräte vorzunehmen. Die Kosten der Zwischenabrechnung trägt der Mieter, es sei denn die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt aus Gründen, die der Vermieter zu vertreten hat, beispielsweise bei berechtigter außerordentlicher Kündigung des Mieters. Die übrigen Betriebskosten werden im Verhältnis der Mietzeit zur Abrechnungsperiode abgerechnet.

pro Monat

- (4) Grundmiete und Betriebskostenvorauszahlung sind monatlich im voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats fällig.

- (5) Zahlungen hat der Mieter kostenfrei zu zahlen und zwar auf das Konto,

bei der : Raiffeisenbank Chamer Land eG
 IBAN : 7426 1024 0000 0606 82
 BIC : GENODEF 1CHA
 Kontoinhaber : H+K Grundbesitz GmbH & Co KG

Auf Verlangen des Vermieters ist die Gesamtmiete – einschließlich Zuschlägen, Vergütungen, Betriebskostenvorauszahlungen und Zahlungsrückstände – durch Teilnahme am SEPA-Lastschriftverfahren während der gesamten Laufzeit des Vertrages zu zahlen. Der Mieter hat für eine ausreichende Deckung in Höhe der zu leistenden Zahlungen auf dem Konto zu sorgen. Die dem Vermieter im Zusammenhang mit nicht eingelösten SEPA-Lastschriften entstehenden Kosten hat der Mieter zu tragen. Der Mieter ist berechtigt, nur bei Vorlage eines wichtigen Grundes das erteilte SEPA-Lastschriftmandat zu widerrufen.

- (6) Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter u. a. berechtigt, die jeweiligen gesetzlichen Verzugszinsen zu fordern. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt dem Vermieter nach den gesetzlichen Vorschriften vorbehalten.

- (7) Der Vermieter ist berechtigt, Miete und Betriebskostenvorauszahlungen nach den gesetzlichen Vorschriften anzupassen.

Entstehen neue Betriebskosten, deren Umlage auf den Mieter gem. § 556 Abs. 1 BGB zulässig ist und die entweder unabhängig vom Willen des Vermieters oder nach einer Modernisierung entstehen oder zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks erforderlich sind, darf der Vermieter diese umlegen, sofern er dem Mieter seine Absicht mit einer Frist von einem Monat vor Beginn der Abrechnungsperiode schriftlich mitgeteilt hat. In der Mitteilung sind die sachlichen Gründe für die Einführung anzugeben und die Umlage zu berechnen. Sofern im laufenden Mietverhältnis ein Umlageschlüssel noch nicht festgelegt wurde, setzt der Vermieter den Umlageschlüssel nach billigem Ermessen fest. Ferner ist der Vermieter berechtigt, mit der Umlagemitteilung angemessen erhöhte Vorauszahlungen zum Beginn der Abrechnungsperiode zu verlangen.

Sollte im Lauf der Mietzeit - beispielsweise durch zusätzliche technische Ausrüstung des Mietobjekts - eine verbrauchs- oder verursachungsbezogene Zurechnung von Betriebskosten auf den Mieter möglich sein, ist der Vermieter berechtigt, durch Erklärung in Textform eine Umlage dieser Betriebskosten gem. § 556a BGB nach dem verbrauchs- oder verursachungsbezogenen neuen Maßstab zu bestimmen. Ein Anspruch des Mieters auf Ausrüsten des Hauses mit Geräten zur Verbrauchserfassung besteht nicht.

Alternative 1: Mietanpassung durch Staffelmiete

☐ **§ 4 Staffelmiete** (bitte entsprechend ankreuzen, falls Vereinbarung Staffelmiete getroffen wird. Staffelmiete und Indexmiete schließen sich gegenseitig aus)

- (1) Ergänzend zu § 3 (1) des Mietvertrages vereinbaren die Vertragsparteien hinsichtlich der Grundmiete (Nettomiete) monatlich folgende Staffelmiete:

Ab _____ (Datum) € _____ (Betrag)

Ab _____ (Datum) € _____ (Betrag)

Ab _____ (Datum) € _____ (Betrag)

Ab _____ (Datum) € _____ (Betrag)

Hinzu kommen die Betriebskostenvorauszahlungen gem. § 3 (1) des Mietvertrages.

- (2) Die Mindestlaufzeit der einzelnen Staffeln beträgt jeweils 1 Jahr. Die Laufzeit der Staffel ist unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses.
- (3) Während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen nach den §§ 558 – 559b BGB nicht zulässig. Nach Ablauf der Staffelmietvereinbarung richtet sich die Erhöhung der Grundmiete nach den gesetzlichen Vorschriften.

Alternative 2: Mietanpassung durch Indexmiete

☒ **§ 4 Indexmiete** (bitte entsprechend ankreuzen, falls Vereinbarung Indexmiete getroffen wird. Staffelmiete und Indexmiete schließen sich gegenseitig aus)

- (1) Die Parteien vereinbaren eine Mietanpassung an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2015 = 100) ab Mietbeginn.
- (2) Die Grundmiete (Nettomiete) ändert sich jeweils nach Ablauf eines Jahres im gleichen prozentualen Verhältnis, wie sich der vom statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherindex für Deutschland gegenüber der für den Monat des Beginns des Mietverhältnisses maßgeblichen bzw. der der jeweils letzten Mieterhöhung zugrunde gelegten Indexzahl verändert hat. Die Änderung der Miete aufgrund dieser Vereinbarung muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretenen Änderungen des Preisindex sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.
- (3) Während der Geltung der Indexmiete muss die Grundmiete, von Erhöhungen nach den §§ 559 – 560 BGB abgesehen, jeweils mindestens 1 Jahr unverändert bleiben.
- (4) Eine Erhöhung nach § 558 BGB ist während der Geltung der Indexmiete ausgeschlossen.

§ 5 Aufrechnung mit Gegenforderungen und Zurückbehaltungsrecht

- (1) Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aus § 536a BGB (Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels), § 539 BGB (Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters) oder ungerechtfertigter Bereicherung wegen zuviel gezahlter Miete nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat. Mit einer Forderung aus §§ 536, 812 BGB (Minderung wegen Sach- oder Rechtsmängeln) kann der Mieter ohne Einschränkung aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.
- (2) Im Übrigen darf der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht nur wegen Forderungen aus dem Mietverhältnis ausüben. Die Aufrechnung des Mieters gegen Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis ist nur zulässig, wenn die Gegenforderung des Mieters unbestritten oder entscheidungsreif oder rechtskräftig festgestellt ist.

§ 6 Schönheitsreparaturen (bitte entsprechend ankreuzen; Alternative 1 und 2 schließen sich gegenseitig aus)

☒ *Alternative 1: Wohnung renoviert / Wohnung nicht renovierungsbedürftig*

- (1) Während der Mietzeit führt der Mieter die in den Miet- und Nebenräumen die durch den Mietgebrauch veranlassten Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten aus. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper, der Versorgungsleitungen, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen sind fällig, sobald die Abnutzung der Räume durch den Mieter dies erfordert.
- (2) Endet das Mietverhältnis, so hat der Mieter alle bis zum Ende der Mietzeit fälligen Schönheitsreparaturen bis zum Rückgabetermin durchzuführen.

☐ *Alternative 2: Wohnung unrenoviert / Wohnung renovierungsbedürftig*

Was die Schönheitsreparaturen angeht, wird die Mietsache unrenoviert vermietet. Insoweit ist der Zustand der Mietsache auch vertragsgemäß, wenn während der Mietzeit weiterer Renovierungsbedarf entsteht, es sei denn, dieser ist nicht durch den Gebrauch der Mietsache veranlasst.

Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper, der Versorgungsleitungen, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

§ 7 Kleinreparaturen

Der Mieter ist verpflichtet, die Reparaturkosten für Anlagen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Zugriff ausgesetzt sind, wie den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden zu tragen, sofern die Kosten der einzelnen Reparatur € 100,00 zzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer und die jährlichen Reparaturkosten 8 % der Jahresnettomiete nicht übersteigen.

§ 8 Mietsicherheit

(1)

Zur Sicherung sämtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis entrichtet der Mieter eine Mietsicherheit in Höhe von	€
---	---

300,-

Unabhängig davon ist der Vermieter berechtigt, bei baulichen Veränderungen der Mietsache durch den Mieter die Leistung einer weiteren angemessenen Mietsicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu verlangen.

- (2) Während des Mietverhältnisses ist eine Aufrechnung des Mieters mit dem noch nicht fälligen Kautionsrückzahlungsanspruch unzulässig.
- (3) Bei Mietermehrheit gilt die wechselseitige Bevollmächtigung gem. § 18 (2) auch für den Empfang der Kautionsrückzahlung.

§ 9 Benutzung der Mietsache, Zustimmungspflichten

- (1) Der Mieter darf die Wohnung ausschließlich zum Wohnen benutzen.

Er hat die Hausordnung im Interesse einer guten Hausgemeinschaft und eines guten Verhältnisses zum Vermieter einzuhalten. Ein Verstoß hiergegen stellt eine Verletzung der mietvertraglichen Pflichten dar.

Der Mieter ist auch für das Verhalten seiner Erfüllungsgehilfen verantwortlich; hierzu gehören insbesondere seine Familienangehörigen, Untermieter, Hauspersonal, Angestellten, Gäste, Kunden und Lieferanten sowie sonstige Personen, die auf Veranlassung des Mieters mit der Mietsache in Berührung kommen.

- (2) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung des Vermieters, wenn er
1. die Wohnung oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt, es sei denn es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch),
 2. die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen als zu Wohnzwecken benutzt oder benutzen lässt (insbesondere Untermiete),
 3. Tiere hält, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung (z.B. Fische, Hamster, Vögel) handelt,
 4. weitere Schlüssel fertigen will.
 5. Schilder (ausgenommen Namensschilder, die der Mieter auf eigene Kosten in einheitlicher Gestaltung an den dafür vorgesehenen Stellen) und Aufschriften in gemeinschaftlichen Räumen oder am Haus anbringen oder auf dem Grundstück aufstellen will,

- 6. in den Mieträumen, im Mietgebäude oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, einschließlich Moped oder Mofa, abstellen will.
 - 7. Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will.
- Der Abverkauf von Waren von der Wohnung aus oder auf dem zum Anwesen gehörenden Grundstück kann grundsätzlich nicht gestattet werden.
- (3) Die Zustimmung des Vermieters soll schriftlich erfolgen.
 - (4) Für die Erteilung einer Erlaubnis für die Überlassung der Wohnung an Dritte § 9 (2) Ziff. 1 gelten die Bestimmungen des § 553 BGB. Bei den anderen Ziffern des Abs. 2 wird der Vermieter eine Zustimmung erteilen, wenn keine berechtigten Interessen des Vermieters entgegenstehen und Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.
 - (5) Der Vermieter kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Haus oder Grundstücke gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen die Zustimmung nicht mehr erteilt würde.
 - (6) Durch die Zustimmung des Vermieters wird eine etwaige Haftung des Mieters nicht ausgeschlossen.

§ 10 Veränderungen an und in der Mietsache durch den Mieter

- (1) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen, die die Mietsache, Anlagen oder Einrichtungen verändern, darf der Mieter nicht ohne vorherige Zustimmung des Vermieters vornehmen (z.B. Austausch von Öfen, Herden, Spülbecken, Montage von Antennen und Parabolantennen, Balkon- und Loggienverkleidungen, Sonnendächern, Wäschetrockenvorrichtungen). Dies gilt auch, soweit Maßnahmen für die behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind.
- (2) Bei Veränderungen, die für die behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihnen erforderlich sind, gelten die Bestimmungen des § 554 BGB.
- (3) Der Vermieter kann seine Zustimmung insbesondere von der fachkundigen Ausführung der Maßnahmen abhängig machen und die Leistung einer angemessenen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands bei Beendigung des Mietverhältnisses nach § 8 (1) S. 2 verlangen.
Die Zustimmung zur Montage von Antennen und Parabolantennen kann der Vermieter auch davon abhängig machen, dass der Mieter ihn von allen Ansprüchen Dritter aus Installation und Betrieb der Anlage freistellt. Der Vermieter kann den Mieter darauf verweisen, mit dem Betreiber einer bereits vorhandenen Gemeinschaftsanlage einen Vertrag über Installation und Betrieb einer zusätzlichen oder alternativen Empfangseinrichtung zu schließen, deren Standort der Vermieter bestimmt.
- (4) Der Mieter erkennt an, dass er aus Aufwendungen für eigene Ein- und Umbauten oder Einrichtungsgegenstände weder jetzt noch später irgendwelche Ansprüche an den Vermieter ableiten kann; dies gilt auch hinsichtlich etwa an den Vermieter für derartige Aufwendungen gezahlte Ablösesummen. § 13 (2) S. 2 und § 17 (2) bleiben unberührt.

§ 11 Erhaltung und Modernisierung der Mietsache durch den Vermieter

- (1) Erhaltungsmaßnahmen, die zur Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache oder des Mietobjekts erforderlich sind, hat der Mieter zu dulden. Dies gilt vor allem für Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, Erneuerungen, das Beseitigen von Schäden und das Abwenden von Gefahren, die der Mietsache oder dem Mietobjekt drohen oder hiervon ausgehen. Der Vermieter kündigt dem Mieter die beabsichtigten Erhaltungsmaßnahmen rechtzeitig an, es sei denn, sie sind nur mit unerheblichen Einwirkungen auf die Mietsache verbunden oder die sofortige Durchführung ist zwingend erforderlich. Der Mieter hat die betroffenen Teile der Miet-

sache zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern.

- (2) Für Ankündigungen und Duldung von Modernisierungsmaßnahmen gilt die gesetzliche Regelung (§§ 555b ff. BGB). Soweit kein Härteeinwand des Mieters durchgreift, hat er die betroffenen Teile der Mietsache zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern.

Nach Zugang einer Modernisierungsankündigung kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats kündigen, wenn ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses bei Ausführung der angekündigten Modernisierungsmaßnahme unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls nicht zugemutet werden kann. Abzuwägen sind die beiderseitigen Interessen, auf Seiten des Mieters vor allem die zu erwartenden Folgen der Modernisierung und auf Seiten des Vermieters vor allem das Interesse am Bestand des Mietvertrags für die vereinbarte Mietzeit. Soweit Maßnahmen der Erhaltung dienen, bleiben deren Folgen für den Mieter bei der Abwägung außer Betracht.

§ 12 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

- (1) Der Vermieter oder seine Beauftragten dürfen die Mieträume zur Prüfung ihres Zustandes, zum Ablesen von Messgeräten, zur Schädlingsbekämpfung oder in sonstigen begründeten Fällen nach rechtzeitiger Ankündigung in Abstimmung mit dem Mieter zu angemessener Tageszeit und in angemessenen Abständen betreten.
- (2) Will der Vermieter das Grundstück bzw. die Mietwohnung verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, so sind der Vermieter oder von ihm Beauftragte berechtigt, die Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung in Abstimmung mit dem Mieter zusammen mit dem Kauf- oder Mietinteressenten zu besichtigen.
- (3) Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Mieträume § 1 (2) auch während seiner Abwesenheit im vereinbarten Umfang betreten werden können. Hierzu empfiehlt der Vermieter die Hinterlegung der Schlüssel bei einer für den Vermieter schnell erreichbaren Person des Vertrauens, die dem Vermieter in Notfällen Zutritt verschaffen kann, und die Benachrichtigung des Vermieters in Textform hiervon.
- (4) Zur Abwehr drohender Gefahren ist der Vermieter bei Abwesenheit des Mieters berechtigt, die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen, sofern dem Vermieter die Schlüssel aus vom Mieter zu vertretenden Gründen nicht zur Verfügung stehen.

§ 13 Erhaltung der Mietsache; Obhuts- und Reinigungspflichten

- (1) Der Mieter hat die Mietsache und die von ihm genutzten gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend zu behandeln und für deren Reinigung und Belüftung zu sorgen sowie Filtereinsätze von Lüftungsanlagen innerhalb der Mietsache in regelmäßigen Abständen zu reinigen und Sanitäreinrichtungen regelmäßig zu entkalken. Bei **modernen Fenstern** (Isolier-, Wärmeschutz- und Schallschutzfenster) ist zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden (z. B. Schimmelbildung) **besonders sorgfältig zu lüften** und zu heizen. Beim Aufstellen von Möbeln an Außenwänden ist ein ausreichender Abstand einzuhalten, um Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden. Es wird auf das Merkblatt „Richtiges Wohnverhalten, insbesondere Heizung + Lüftung“, das als **Anlage** beigelegt ist, verwiesen.
Bodenbeläge sind mit den von der Herstellerfirma empfohlenen Pflegemitteln zu behandeln. Bei Zweifeln über die richtige Pflege hat sich der Mieter beim Vermieter zu informieren. Die Hausordnung ist zu beachten.
- (2) Mängel und Schäden an Wohnung, Gemeinschaftseinrichtungen, Mietgebäude und Außenanlagen hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen, damit der Vermieter diese beseitigen kann. Zur Selbstbeseitigung von Mängeln erforderliche Aufwendungen ersetzt der Vermieter nur, wenn er im Zeitpunkt der Vornahme durch den Mieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug ist oder wenn die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist. Der Ersatz sonstiger Aufwen-

dungen des Mieters auf die Mietsache nach § 539 Abs. 1 BGB ist ausgeschlossen; gleiches gilt für Ansprüche des Mieters aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen dessen nützlicher Verwendungen auf die Mietsache. Die Wegnahme von Einrichtungen des Mieters richtet sich nach § 17 (2) dieses Vertrags. Aufwendungsersatzansprüche des Mieters infolge von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters gem. § 555a Abs. 3 BGB bleiben von der Regelung in diesem Absatz unberührt.

- (3) Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, insbesondere wenn technische Anlagen und sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden, nach Maßgabe des § 15.

§ 14 Reinigung und Sicherung von Verkehrsflächen

- (1) Der Mieter übernimmt die Reinhaltung, Reinigung und bei Schnee oder Glatteis die Sicherung sämtlicher auf den zum Mietgebäude gehörenden Grundstück befindlichen Verkehrsflächen (Straßen, Gehbahnen und Plätze).
Die betroffenen Flächen hat der Mieter stets in reinlichem Zustand zu halten. Bei Schnee, Schneeglätte oder Eisbildung hat der Mieter die Flächen in sicherem Zustand zu halten.
- (2) Die Pflicht Dritter, Verkehrsflächen rein zu halten, zu reinigen oder zu sichern, entbindet den Mieter nicht von seinen Pflichten aus § 14 (1). Soweit sich die Pflichten mehrerer Mieter gegenüber dem Vermieter decken, vereinbaren die Parteien eine Gesamtschuld im Sinne des § 421 BGB.
- (3) Der Vermieter weist den Mieter hiermit darauf hin, dass eine Verletzung der vorstehend übernommenen Verkehrssicherungspflicht Schadensersatzansprüche Dritter wegen dadurch erlittener Sach- und Körperschäden gegen den Mieter auslösen kann.

§ 15 Haftung des Mieters

- (1) Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Pflichten verursacht werden. Das sind insbesondere die Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen (§ 6), soweit sie übertragen wurde, die Pflichten im Zusammenhang mit der Benutzung der Mietsache (§ 9), mit Veränderungen der Mietsache (§ 10) und mit dem Betreten der Mieträume durch den Vermieter (§ 12), die Pflicht zur Erhaltung der Mietsache (§ 13), Pflicht zur Reinigung und Sicherung von Verkehrsflächen (§ 14) und alle Pflichten im Zusammenhang mit der Beendigung der Mietzeit (§ 17).
Diese Haftung erstreckt sich auch auf Schäden, die Gemeinschaftseinrichtungen betreffen, im Haus oder an Außenanlagen auftreten.
- (2) Der Mieter haftet auch für das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen. Dazu gehören insbesondere seine Familienangehörigen, Untermieter, Hauspersonal, Angestellten, Gäste, Kunden und Lieferanten sowie sonstige Personen, die auf Veranlassung des Mieters mit der Mietsache in Berührung kommen.
- (3) Ist an der Mietsache ein Schaden eingetreten, der nicht allein durch normale vertragsmäßige Abnutzung entstehen kann, hat der Mieter zu beweisen, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat; dies gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die auch von Mietern anderer Räume bzw. vom Vermieter benutzt werden.
- (4) Die Schadensersatzpflicht des Mieters aus anderen als den in § 15 (1) genannten Gründen bleibt unberührt.

§ 16 Haftung des Vermieters

- (1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Mietvertragsschluss vorhandene Sachmängel (Garantiehaftung) ist ausgeschlossen. § 536a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.
- (2) Die Haftung des Vermieters für Sach- und Vermögensschäden, deren Entstehung der Mieter durch ein - gemessen am Vertragszweck - ungewöhnliches Benutzen der Mietsache, insbesondere Einlagern wertvoller Gegenstände, Ausstatten der Mietsache mit wertvollen Kunstgegenständen oder Speichern von Daten von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung (vertragsuntypische Risiken) verursacht, ist - auch bei Pflichtverletzungen der Vertreter und Erfüllungsgehilfen des Vermieters - auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.
Diese Haftungsbeschränkung gilt nicht, wenn der Vermieter Ersatz von einer von ihm abzuschließenden Haus- und Grundeigentümersversicherung oder sonstigen Dritten erlangen kann.
- (3) Die §§ 16 (1), (2) finden keine Anwendung, soweit der Vermieter die Mangelfreiheit oder eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zugesichert oder den Mangel arglistig verschwiegen hat. Unberührt bleiben auch das Minderungsrecht des Mieters und die gesetzliche Verteilung der Beweislast.
- (4) Die Parteien sind sich einig, dass für in den Schutzbereich des Mietvertrags einbezogene Dritte § 334 BGB entsprechend zur Anwendung kommt, wonach der Vermieter die Einwendungen der § 16 (1) bis (3) auch gegenüber dem Dritten zustehen. Dies gilt insbesondere für zur Hausgemeinschaft des Mieters gehörende Personen, wie nächste Familienangehörige, der Partner einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft und ständig beschäftigtes Haus- und Pflegepersonal.

§ 17 Beendigung der Mietzeit

- (1) Bei Beendigung der Mietzeit hat der Mieter die überlassenen Räume in vollständig geräumten und sauberen Zustand an den Vermieter zu übergeben. Diese Rückgabepflicht des Mieters erstreckt sich auf die Mietsache einschließlich der nicht in der Wohnung gelegenen Teile (Keller, Speicher etc.), sonstiger Zubehörflächen (Waschküche, Trockenraum etc.) sowie die gemeinschaftlich zu nutzenden Teile des Mietobjekts.
Der Mieter hat bei der Rückgabe alle Schlüssel, auch die von ihm selbst beschafften, zurückzugeben.
- (2) Hat der Mieter bauliche Veränderungen in den Mieträumen vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er verpflichtet, den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses auf seine Kosten fachgerecht wiederherzustellen, sofern nicht etwas anderes vereinbart ist oder wird. Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Aufschriften) innerhalb und außerhalb der Mieträume gilt das gleiche. Der Vermieter kann den Rückbau bzw. die Wegnahme der Einrichtungen durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme.
- (3) Die nach § 6 fälligen Schönheitsreparaturen hat der Mieter rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen, soweit sie auf den Mieter übertragen worden sind.
- (4) Werden die Mieträume nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgegeben, so ist der Nutzer bzw. bisherige Mieter verpflichtet, für die Dauer der Vorenthaltung die vereinbarte Miete und Betriebskosten gemäß § 546a BGB als Entschädigung zu entrichten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten.
- (5) Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Zeitpunkt, in dem der Mieter das Mietverhältnis durch ordentliche Kündigung hätte beenden können, für alle Mietausfälle, die durch das Leerstehen der Mieträume oder dadurch

entstehen, dass im Fall der Neuvermietung nicht die bisherige Miete erzielt werden kann. Die Rechte des Vermieters aus § 17 (4) bleiben unberührt.

- (6) Bei Auszug des Mieters ist dieser verpflichtet, dem Vermieter unverzüglich die neue Anschrift mitzuteilen.

§ 18 Mehrheit von Mietern

- (1) Mehrere Mieter (z.B. Ehegatten) werden durch diesen Vertrag unmittelbar persönlich verpflichtet und berechtigt. Ein Mieterwechsel bedarf der Zustimmung des Vermieters.
- (2) Willenserklärungen im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Empfangsvollmacht, die auch für die Entgegennahme von Kündigungen gilt, kann aus berechtigtem Interesse widerrufen werden.
- (3) Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- (4) Jeder Mieter muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines die Mieträume mitbenutzenden Familienangehörigen oder eines anderen berechtigten Benutzers, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadenersatz begründen, gegen sich gelten lassen.

§ 19 Allgemeine Grenze für Haftungsausschlüsse und –beschränkungen

Soweit in diesem Vertrag die Haftung des Vermieters ausgeschlossen oder beschränkt wird, gilt dies nicht für:

1. Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters beruhen;
2. sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters beruhen.

§ 20 Vertragsbestandteile; Hausordnung; Nebenabreden und Vertragsänderungen; gesetzliche Bestimmungen; Streitschlichtung

- (1) Folgende dem Mietvertrag nachfolgend beigeheftete Unterlagen sind Bestandteil des Mietvertrags:
 1. Die Hausordnung,
 2. ~~Die Betriebskostenverordnung (BetrKV)~~
 3. ~~Übergabeprotokoll~~
 4. Merkblatt „Richtiges Wohnverhalten, insbesondere Heizung + Lüftung“

☐ _____
☐ _____
- (2) Die Hausordnung darf der Vermieter nachträglich aufstellen oder ändern, soweit dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig und für die Mieter zumutbar ist. Etwaige neue oder geänderte Regelungen werden dem Mieter besonders mitgeteilt.
- (3) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sind in Textform zu vereinbaren.
- (4) Verweise auf die gesetzlichen Bestimmungen beziehen sich auf die im Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Rechtsgeschäfts geltenden Normen, es sei denn es ist ausdrücklich etwas anderes bestimmt.

- (5) Der Mieter ist verpflichtet, jeweils binnen einer Woche dem Vermieter Veränderungen in der Wohnungsbelegung mitzuteilen und polizeiliche Meldebescheinigungen – auch für sich - vorzulegen, sich beim Auszug polizeilich abzumelden und die neue Anschrift anzugeben. Er haftet für den Vermieter durch Unterlassung dieser Verpflichtung entstehender Schäden. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die erforderlichen Angaben zur Erfüllung dessen Verpflichtungen nach dem Melderechtsgesetz nachzukommen.
- (6) Der Vermieter ist weder bereit noch verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

§ 21 Datenschutzinformation

Auf der Grundlage der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) wird der Mieter über die Verwendung seiner Daten wie folgt informiert:

(1) Erhebung und Speicherung personenbezogener Daten sowie Art, Zweck und deren Verwendung

Zum Zweck der Anbahnung und Durchführung des Mietvertrages erhebt und verarbeitet der Vermieter folgende Daten:

- Anrede, Vorname, Nachname, Anschrift
- Email-Adresse, Telefonnummer
- Anzahl der im Haushalt lebenden Personen
- Einkommensverhältnisse und Beruf
- Eröffnete und noch nicht abgeschlossene Verbraucherinsolvenzverfahren
- Kontodaten
- Höhe der Miete und Betriebskosten
- Verbrauchsdaten und Betriebskosten gem. BetrKV und HeizKV
- Daten über den Eingang der Mieten und Betriebskosten
- Korrespondenz während des Mietverhältnisses

- _____
- _____

Die Datenverarbeitung ist nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b, f DSGVO zu den genannten Zwecken und für die beidseitige Erfüllung von Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis erforderlich.

Die personenbezogenen Daten des Mieters werden regelmäßig bis zum Ablauf der gesetzlichen dreijährigen Regelverjährungsfrist (§ 195 BGB) gespeichert und mit Ablauf der Frist gelöscht.

Sofern nach Artikel 6 Abs. 1 S. 1 lit. c DSGVO aufgrund von steuer- und handelsrechtlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten (aus HGB, StGB oder AO) eine Pflicht zu einer längeren Speicherung besteht oder der Mieter in eine darüber hinaus gehende Speicherung nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a DSGVO eingewilligt hat, sind diese Fristen maßgeblich.

(2) Weitergabe von Daten an Dritte

Ihre persönlichen Daten werden nicht an andere außer den im Folgenden genannten Dritten zu den aufgeführten Zwecken weitergegeben. Soweit dies nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO für die Abwicklung des Mietverhältnisses erforderlich ist, werden die personenbezogenen Daten des Mieters an Dritte weitergegeben.

- Zum Zwecke der Abrechnung der Betriebskosten werden die Verbrauchsdaten für Heizung/Warmwasser von der beauftragten Messdienstfirma erhoben. Diese (sowie ggf. folgende) werden an das beauftragte Abrechnungsunternehmen weitergeleitet.

- Zum Zwecke der Erfüllung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsverpflichtungen der Mieträumlichkeiten werden der Name und die Kontaktdaten des Mieters bei Erforderlichkeit an Handwerker/Dienstleister oder Sachverständige bzw. den jeweiligen Gebäudeversicherer und Haftpflichtversicherer des Grundstücks weitergegeben.
- Zum Zwecke der Erfüllung von Rechtsansprüchen wird anderen Mietern auf deren Verlangen Einsicht in sämtliche, den jeweiligen Jahresabrechnungen zugrunde liegenden Originalbelege und Verbrauchserfassungen gewährt.

Die weitergegebenen Daten dürfen von diesen ausschließlich zu den genannten Zwecken verwendet werden.

(3) **Betroffenenrechte**

Der Mieter hat das Recht, eine erteilte Einwilligung zu widerrufen gemäß Art. 7 Abs. 3 DSGVO, Auskunft über die verarbeiteten Daten gemäß Art. 15 DSGVO, die Berichtigung der gespeicherten Datensätze gemäß Art. 16 DSGVO sowie die Löschung der personenbezogenen Daten gemäß Art. 17 DSGVO zu verlangen.

Außerdem steht dem Mieter das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung gemäß Art. 18 DSGVO, einer Mitteilung im Zusammenhang mit der Berichtigung oder Löschung personenbezogener Daten oder der Einschränkung der Verarbeitung gemäß Art. 18 DSGVO sowie das Recht auf Datenübertragbarkeit gem. Art. 20 DSGVO zu. Auch kann sich der Mieter bei einer Aufsichtsbehörde gemäß Art. 77 DSGVO beschweren.

(4) **Widerspruchsrecht**

Sofern personenbezogene Daten des Mieters auf Grundlage von berechtigten Interessen gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f DSGVO verarbeitet werden, hat er das Recht, gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung der personenbezogenen Daten einzulegen, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus seiner besonderen Situation ergeben. Falls der Mieter von seinem Widerspruchsrecht Gebrauch machen will, muss er sich an die oben angegebene Adresse des Verantwortlichen (siehe Ziffer 1) wenden.

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift Vermieter

Unterschrift Mieter

Unterschrift Mieter

Empfangsbestätigung

Der Mieter bestätigt mit seiner Unterschrift, folgende Unterlagen erhalten zu haben:

1. die Hausordnung
2. ~~die Betriebskostenverordnung (BetrKV)~~
3. ~~Übergabeprotokoll~~
4. Merkblatt „Richtiges Wohnverhalten, insbesondere Heizung + Lüftung“

☐
☐

Ort, Datum

Unterschrift Mieter

Unterschrift Mieter