

# Mietvertrag, Wohnraum

---

## Kurzbeschreibung

Die aktuelle BGH-Rechtsprechung zur Rechtzeitigkeit der Mietzahlung und zur Schönheitsreparaturenklausel, die Mietrechtsänderungen zum 1.5.2013 und die SEPA-Einführung sowie die neue Datenschutzgrundverordnung machen auch vor Ihrem Wohnungsmietvertrag nicht Halt: Dieser aktualisierte Mietvertrag nimmt alle Hürden. Wer jetzt nichts zur Mietfälligkeit oder Renovierung, zu den Betriebskosten, den Kleinreparaturen oder der Kautions regelt, steht am Ende mit leeren Händen da.

## Wichtig für Sie

Sichern Sie sich Ihre Rechte als Vermieter, denn für den, der nichts vereinbart, gelten die gesetzlichen Regelungen und damit fahren Sie als Vermieter bei der Instandhaltung, den Betriebskosten, der Kautions oder den Schönheitsreparaturen immer schlechter! Achten Sie darauf, dass der Mietvertrag unterschrieben ist, bevor Sie die Schlüssel herausgeben. Hüten Sie sich vor widersprüchlichen Zusätzen im Mietvertrag – darüber sind schon viele Vermieter gestolpert.

### Was ändert sich seit 1.1.2019 für Sie?

Das Mietrechtsanpassungsgesetz (v. 18.12.2018, BGBl I 2018, S. 2648) stärkt die Rechte der Mieter. Wenn Ihre Wohnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt (nach § 556d Abs. 2 BGB) liegt, müssen Sie als Vermieter u. a. beachten:

#### Mietpreisbremse: Auskunft über Vormiete und andere Ausnahmen

Sie müssen als Vermieter Ihrem künftigen Mieter vor Abschluss des Mietvertrags unaufgefordert und in Textform **Auskunft** darüber geben, wie hoch die bisher vereinbarte Miete (sog. **Vormiete**) war. Das aber nur, wenn sie eine Miete verlangen wollen, die über der nach der Mietpreisbremse an sich zulässigen Miete liegt (§ 556e Abs. 1 BGB).

Vermieter, die sich auf andere **Ausnahmen** von der Mietpreisbremse

- vorangegangene Modernisierung (§ 556e Abs. 2 BGB),
- erste Vermietung nach umfassender Modernisierung (§ 556f Satz 2 BGB),
- erstmalige Nutzung und Vermietung nach dem 1.10.2014 (§ 556f Satz 1 BGB)

berufen wollen, sind verpflichtet, unaufgefordert und schriftlich über diese Umstände Auskunft zu erteilen.

Kommen Sie als Vermieter der Auskunftspflicht nicht nach, können Sie höchstens die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete (maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete) verlangen, auch wenn eine Ausnahme vorliegt, die eine höhere Miete rechtfertigen würde. Allerdings können Sie sich bis zu 2 Jahre nach Abschluss des Mietvertrags auf Ausnahmen berufen.

#### Mietpreisbremse: Vereinfachte Rüge

Für Mieter ist es einfacher, Verstöße gegen die Mietpreisbremse zu rügen. Während der Mieter nach bisheriger Rechtslage eine qualifizierte Rüge erheben musste, die die Tatsachen enthalten hat, auf denen die Beanstandung der Miethöhe beruhte, wird künftig eine einfache Rüge ausreichen. Wenn sich Vermieter auf eine Ausnahme berufen, muss der Mieter künftig nur hierauf verweisen. Wenn der Vermieter keine Angaben macht, reicht eine Rüge ohne Begründung.

Es bleibt aber dabei, dass der Mieter nur Mieten zurückfordern kann, die nach der Rüge fällig geworden sind.

#### Wie Sie das Muster verwenden

Das von Haus & Grund Freiburg e.V. herausgegebene Vertragsmuster kann für alle Wohnraummietverhältnisse im Bundesgebiet verwendet werden. Dies unabhängig davon, ob im konkreten Fall die sog. Mietpreisbremse gilt.

# Mietvertrag, Wohnraum

## § 1 Vertragsparteien

Zwischen .....  
 .....  
 (Vor- und Zuname bzw. Firma, Anschrift, Tel.-Nr.)  
 ..... E-Mail: ..... als Vermieter

vertreten durch .....  
 .....  
 (Vor- und Zuname bzw. Firma, Anschrift, Tel.-Nr.)  
 ..... E-Mail: .....

und .....  
 .....  
 (Vor- und Zuname bzw. Firma, Anschrift, Tel.-Nr.)  
 ..... Geb.-Datum:  
 ..... E-Mail: .....  
 ausgewiesen durch Ausweis-Nr.: .....Ausstellungsland: ..... als Mieter

sowie .....  
 .....  
 (Vor- und Zuname bzw. Firma, Anschrift, Tel.-Nr.)  
 .....Geb.-Datum:  
 .....E-Mail: .....  
 ausgewiesen durch Ausweis-Nr.: .....Ausstellungsland: ..... als Mieter

wird folgender **Mietvertrag** geschlossen:

## § 2 Mieträume

- Vermietet werden im Haus  
 ..... Nr. ....  
 (Straße)  
 in .....  
 (PLZ und Ort)

folgende Räume zur Nutzung durch ..... Personen. Die Wohnräume haben eine Größe von ca. .... m<sup>2</sup>. Diese Angabe ist unverbindlich und dient nicht zur Festlegung des Mietgegenstands. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich aus der Anzahl der vermieteten Räume.

Die Mieter erklären hiermit ausdrücklich, dass sie bei Abschluss des Mietvertrags keinerlei Absichten oder Gründe haben, weitere Personen aufzunehmen. Gleiches gilt für die Bildung einer Wohngemeinschaft.

- zu **Wohnzwecken**:

..... Zimmer, Flur, Küche, Bad im .....-Geschoss [ ] links/ [ ] Mitte/ [ ] rechts, ..... Mansarden, ..... WC (separat), ..... Speicherabteil Nr. ...., ..... Kellerabteil Nr. ...., ..... Garten, ..... Gartenanteil, ..... Balkon, ..... Terrasse, ..... Loggia,  
 Sonstiges: .....

b) ..... Garage Nr....., ..... Abstellplatz Nr. ...., ..... Carport Nr. ...., ..... TG-Stellplatz Nr. ....,  
 Sonstiges: ..... zusammen mit der Wohnung.

c) zu **Geschäftszwecken:**

.....  
 .....  
 .....

2. Der Mieter darf folgende Räume nach Maßgabe der Hausordnung kostenlos mitbenutzen:

.....  
 .....  
 .....

Sofern sachliche Gründe, die nach Abschluss des Mietvertrags entstanden sind, vorliegen, kann der Vermieter nach billigem Ermessen bestimmen, dass einzelne Gemeinschaftseinrichtungen in Zukunft in anderer Weise oder nicht mehr genutzt werden können.

3. Darf der Mieter nach dem Mietvertrag von den gemieteten Räumen die einen zu Wohnzwecken und die anderen gewerblich nutzen, so gilt das ganze Vertragsverhältnis dann nicht als Wohnraummiete, sondern als gewerbliche Miete, wenn der Schwerpunkt bei der gewerblichen Nutzung liegt, so wenn die gewerblich genutzte Fläche mehr als 50 % der Gesamtfläche (Nutz- und Wohnfläche) ausmacht.
4. Die Wohnfläche errechnet sich nach der Wohnflächenverordnung in der jeweils gültigen Fassung. Gleiches gilt für die Ermittlung der Fläche der Geschäftsräume. Balkone, Terrassen und ähnliche Freisitze können mit bis zu 50 % der Grundfläche angesetzt werden.

### § 3 Mietzeit

#### 1. Mietvertrag auf unbestimmte Zeit

[ ] Das Mietverhältnis beginnt am ..... 20..... . Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist und der gesetzlichen Bestimmungen (siehe § 3 Ziff. 3) gekündigt werden.

[ ] Die Mietvertragsparteien verzichten wechselseitig bis zum ..... (nicht länger als 4 Jahre seit Abschluss des Mietvertrags) auf ihr Recht zur Kündigung dieses Mietvertrags. Dieser Kündigungsausschluss darf einen Zeitraum von 4 Jahren zwischen dem Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags (Vertragsunterzeichnung) und dem Zeitpunkt, zu dem eine Vertragspartei diesen Vertrag erstmals mit einer ordentlichen Kündigung beenden kann, nicht überschreiten. Von dem Verzicht bleibt das Recht der Mietvertragsparteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.

#### 2. Zeitmietvertrag gemäß § 575 BGB

Das Mietverhältnis beginnt am ..... 20..... und endet mit Ablauf des ..... 20....., ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Der Mieter kann keine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 574 BGB verlangen, weil der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses

a) die Räume als Wohnung für

sich selbst

seine Familienangehörigen .....

für Angehörige seines Haushalts .....

nutzen will

oder

b) in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern – instandsetzen – will, dass die Maßnahmen durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden (*Umbauabsicht näher beschreiben*):

.....  
 .....  
 .....

oder

c) die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will (*Erläuterungen hinsichtlich des Dienstverhältnisses*):

.....  
 .....  
 .....

Tritt der Grund der Befristung erst später ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Entfällt der Grund, so kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen. Die Beweislast für den Eintritt des Befristungsgrundes und die Dauer der Verzögerung trifft den Vermieter.

3. Die Kündigung des Mietverhältnisses gem. § 3 Ziff. 1 muss schriftlich bis zum 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist erfolgen und ist nur zum Ende eines Kalendermonats zulässig. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate. Nach 5 und 8 Jahren seit der Überlassung des Wohnraums verlängert sie sich bei der Wohnungsmiete für den Vermieter um jeweils weitere 3 Monate.
4. Das Mietverhältnis beginnt jedoch nicht vor der Räumung der Wohnung durch den Vormieter bzw. nicht vor Fertigstellung der Mietsache. Der Vermieter haftet hier nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Unberührt hiervon bleiben Kündigungsrechte des Mieters.
5. Wird der Wohnraum noch erstellt, kann der Vermieter Änderungen an den Mieträumen vornehmen, sofern diese nicht wesentlich, aber zweckmäßig sind oder durch behördliche Auflagen erforderlich werden.

#### § 4 Außerordentliches Kündigungsrecht

Der Vermieter kann das Mietverhältnis insbesondere ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn der Mieter

1. ungeachtet einer Abmahnung die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt,

2. für 2 aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist,
3. in einem Zeitraum, der sich über mehr als 2 Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrags in Verzug ist, der die Miete für 2 Monate erreicht,
4. mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 BGB (Kautions) in Höhe eines Betrags in Verzug ist, der der 2-fachen Monatsnettomiete entspricht,
5. schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung nicht zugemutet werden kann.

### § 5 Miete

1. Die Miete beträgt **monatlich**:
  - a) Grundmiete für die Wohnung
  - b) Vorauszahlung für Betriebskosten gem. § 6 Ziff. 1 des Vertrags
  - c) Betriebskostenpauschale gem. § 6 Ziff. 2 des Vertrags
  - d) Miete für Garage/Abstellplatz/ TG-Stellplatz/Carport
  - e) Sonstiges: .....

**insgesamt** zu zahlende Miete
2. Der Vermieter ist berechtigt, die Miete nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erhöhen. Dies gilt auch für Mietverhältnisse nach § 3 Ziff. 1 (Kündungsverzicht) und Ziff. 2 des Vertrags.
3. Die Vereinbarung einer Vorauszahlung enthält keine Zusicherung über die Höhe der tatsächlich anfallenden Betriebskosten. Die festgesetzte Höhe ist vorläufig und unverbindlich.
4. Für den Fall der Anwendbarkeit der §§ 556d bis 556g BGB (Mietpreisbremse) gibt der Vermieter hiermit rein fürsorglich die nachfolgenden Auskünfte.
  - Die Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses betrug ..... EUR.
  - In den letzten 3 Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.
  - Die Wohnung wurde nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet.
  - Es handelt sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

*(Zutreffendes bitte ankreuzen.)*

### § 6 Betriebskosten

1. Der Mieter trägt die Betriebskosten gem. § 1 Abs. 1 und § 2 der Betriebskostenverordnung sowie der Heizkostenverordnung. Neben der Miete werden daher alle in der Betriebskostenverordnung in der jeweiligen Fassung genannten und auf dem Mietgrundstück anfallenden Betriebskosten auf den Mieter

umgelegt und durch Vorauszahlungen erhoben, es sei denn, es wurde eine Betriebskostenpauschale vereinbart. Die Betriebskostenverordnung ist Bestandteil des Mietvertrags (siehe Anlage .....).

Dazu gehören insbesondere:

- a) die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (z. B. Grundsteuer)
  - b) Kosten für Wasserversorgung, Entwässerung und Zählermiete
  - c) Kosten für zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung sowie Legionellenprüfung, Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Warmwassergeräten (zusätzlich gilt § 16)
  - d) die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs
  - e) die Kosten der Straßenreinigung
  - f) die Kosten der Müllbeseitigung
  - g) die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
  - h) die Kosten der Gartenpflege
  - i) die Kosten der Beleuchtung außerhalb der Mieträume
  - j) die Kosten der Schornsteinreinigung und Immissionsschutzmessungen (soweit nicht in Ziff. 1c enthalten)
  - k) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, Gebäudeversicherung
  - l) die Kosten für den Hauswart (ausgenommen Instandhaltungen und Instandsetzungen)
  - m) die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantenne/Satellitenanlage
  - n) die Kosten des Breitbandkabelanschlusses
  - o) die Kosten des Betriebs der Einrichtung für eine Wäschepflege
  - p) sonstige Betriebskosten gem. § 2 Ziff. 17 BetrKV (siehe Anlage .....)
- Wartung von Rauchwarnmeldern, Feuerlöschern und Brandschutzeinrichtungen
  - Wartung Elektroinstallationen
  - Dachrinnenreinigung
  - Überprüfung der Blitzschutzanlage
  - Wartungskosten für Klima- und Lüftungsanlagen
  - .....

Die monatlichen Vorauszahlungen betragen für

- aa) die Heizungs- und Warmwasserkosten
- bb) die sonstigen Neben- und Betriebskosten
- cc) die Heizungs- und Warmwasserkosten sowie die sonstigen Neben- und Betriebskosten

**insgesamt**

2. Für folgende Betriebskostenarten wird eine Pauschale in Höhe von ..... EUR vereinbart:

.....  
 .....

3. Ist eine **Betriebskostenpauschale** vereinbart, kann der Vermieter Erhöhungen der Betriebskosten durch schriftliche Erklärung (Textform) anteilig auf den Mieter umlegen. Der Grund der Umlage muss bezeichnet und erläutert werden. Erhöhungen und Ermäßigungen wirken sich anteilig im Umfang der Änderung auf die Pauschale aus.

4. Werden öffentliche Abgaben (z. B. Steuern, Abgaben, Gebühren) neu eingeführt oder entstehen während der Vertragszeit neue Betriebskosten (z. B. Umweltschutz-, Energiesparmaßnahmen, Kinderspielplätze), so können diese vom Vermieter umgelegt und angemessene Vorauszahlungen neu festgesetzt werden, soweit dies nach § 2 Nr. 1 bis 16 BetrKV zulässig ist.
5. Sofern keine andere Vereinbarung getroffen worden ist, erfolgt die Umlegung der Betriebskosten im Verhältnis der einzelnen Wohnfläche zur Gesamtwohnfläche.
6. Der Vermieter ist berechtigt, mit der Abrechnung über die Betriebskosten der ersten Abrechnungsperiode den Umlageschlüssel nach billigem Ermessen festzulegen, sofern § 6 Ziff. 5 nicht zutrifft.
7. Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen.
8. Der Mieter ist berechtigt, alle der Abrechnung zugrunde liegenden Belege einzusehen. Der sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebende Abrechnungssaldo ist spätestens innerhalb eines Monats nach Zugang der schriftlichen Abrechnung auszugleichen, sofern in der Betriebskostenabrechnung keine andere Frist bestimmt ist.
9. Der Vermieter ist berechtigt, den Abrechnungsmaßstab nach § 556a Abs. 2 BGB zu ändern. Ändert sich der Ables- und Abrechnungsmodus einschließlich des Abrechnungszeitraums der Versorgungsunternehmen, darf der Vermieter dies bei seiner Abrechnung gegenüber dem Mieter entsprechend berücksichtigen.
10. Der Umlegungsschlüssel kann vom Vermieter bei begründeter Veranlassung nach billigem Ermessen geändert werden. Die Änderung ist nur vor Beginn der Verbrauchsperiode zulässig und muss sich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Heizkostenverordnung halten. Eine Berechtigung zur Änderung des Umlegungsschlüssels liegt insbesondere dann vor, wenn die Eigentümergemeinschaft eine Änderung des konkreten Verteilungsschlüssels beschließt.
11. Der Vermieter ist berechtigt, die monatlichen Vorauszahlungen entsprechend dem Ergebnis der jährlichen Betriebskostenabrechnung anzupassen.
12. Sofern der Vermieter zu Beginn des Mietverhältnisses oder später einzelne vertraglich vereinbarte Betriebskostenarten auf den Mieter nicht umlegt, so ist er gleichwohl berechtigt, diese Betriebskostenarten für die Zukunft wieder umzulegen.
13. Sofern einzelne Betriebskostenarten, wie z. B. Müll, Wasser und Strom durch das Versorgungsunternehmen direkt mit dem Mieter abgerechnet werden können, ist der Mieter verpflichtet, diese Kosten direkt zu übernehmen und entsprechende Versorgungsverträge abzuschließen.
14. Die Kosten für eine beim Auszug des Mieters notwendig werdende Zwischenablesung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung trägt der Mieter. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter die Beendigung des Mietverhältnisses zu vertreten hat. Ein Anspruch auf Durchführung einer Zwischenabrechnung besteht nicht.

### § 7 Änderung der Miete

1. Für die Durchführung einer Mieterhöhung gelten die §§ 558 bis 560 BGB, sofern keine Staffelmiete nach der nachstehenden Ziff. 2 oder Indexmiete nach Ziff. 3 vereinbart worden ist.
2. [ ] Es wird folgende **Staffelmiete** vereinbart:  
Die Ausgangsmiete netto beträgt für die Wohnung ..... EUR, für die Garage/den Stellplatz ..... EUR.  
Sie beträgt  
ab ..... für die Wohnung ..... EUR, für die Garage/Stellplatz ..... EUR  
ab ..... für die Wohnung ..... EUR, für die Garage/Stellplatz ..... EUR  
ab ..... für die Wohnung ..... EUR, für die Garage/Stellplatz ..... EUR

ab ..... für die Wohnung ..... EUR, für die Garage/Stellplatz ..... EUR  
 ab ..... für die Wohnung ..... EUR, für die Garage/Stellplatz ..... EUR  
 ab ..... für die Wohnung ..... EUR, für die Garage/Stellplatz ..... EUR  
 ab ..... für die Wohnung ..... EUR, für die Garage/Stellplatz ..... EUR  
 ab ..... für die Wohnung ..... EUR, für die Garage/Stellplatz ..... EUR  
 ab ..... für die Wohnung ..... EUR, für die Garage/Stellplatz ..... EUR  
 ab ..... für die Wohnung ..... EUR, für die Garage/Stellplatz ..... EUR

Die Miete muss mindestens 1 Jahr unverändert bleiben.

Eine Staffelmiete über das 10. Vertragsjahr hinaus muss in § 32 (Besondere Vereinbarungen) des Vertrags vereinbart werden.

2.1. Während der Vertragszeit, für welche die Staffelmiete vereinbart ist, ist eine Erhöhung der Miete nach den §§ 558 bis 559b BGB ausgeschlossen.

3.  Es wird folgende **Indexmiete** vereinbart:

Die Ausgangsmiete netto beträgt für die Wohnung ..... EUR, für die Garage/Stellplatz ..... EUR.

Die Miete verändert sich gemäß dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI). Steigt oder fällt dieser ab Beginn des Mietverhältnisses, kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Änderung der Miete verlangen. Während der Geltung der Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Das Gleiche gilt bei jeder erneuten Indexänderung nach einer Erhöhung oder Ermäßigung der Miete. Eine Erhöhung nach § 559 BGB (Modernisierung) kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung nach § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete) ist ausgeschlossen. Eine Änderung der Miete muss in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretenen Änderungen des Preisindexes 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. Die prozentuale Veränderung kann nach folgender Formel berechnet werden:

$$\left( \frac{\text{neuer Indexstand}}{\text{alter Indexstand}} \times 100 \right) - 100$$

3.1. Die Indexmietanpassung wird befristet bis ..... . Danach gelten uneingeschränkt die allgemeinen Mieterhöhungsregelungen.

3.2. Sollte der vorgenannte Verbraucherpreisindex von dem Statistischen Bundesamt nicht fortgeführt werden, ist ein vergleichbarer Index des Statistischen Amtes der Europäischen Gemeinschaft zugrunde zu legen.

## § 8 Mietzahlung

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Miete im Voraus zu Beginn, spätestens bis zum 3. Werktag des Monats, an den Vermieter oder an die von ihm ermächtigte Person oder Stelle anzuweisen. Bis auf Weiteres soll der genannte Betrag auf das Konto

IBAN: ..... BIC: .....

bei der ..... Kontoinhaber: .....

gezahlt werden.



2. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung eine Mahngebühr von 8,00 EUR zuzüglich Verzugszinsen zu verlangen. Diese betragen 5 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 288 BGB), wenn nicht im Einzelfall der Vermieter einen höheren oder der Mieter einen niedrigeren Schaden nachweist.
3. Zahlungen des Mieters, die ohne Zweckbestimmung erfolgen, sind in der nachstehenden Tilgungsfolge zu verrechnen: Kautions, Betriebskosten, Prozess- und Verzugskosten, Mietzinsrückstand, laufende Miete.
4. Der Mieter verpflichtet sich, zur Erfüllung seiner Zahlungspflichten zu erteilen:  
 einen **Dauerauftrag** von dem Konto bei der .....

IBAN: ..... BIC: .....

Kontoinhaber: .....

ein **SEPA-Lastschriftmandat** für das Konto bei der .....

IBAN: ..... BIC: .....

Kontoinhaber: .....

*(Falls nichts angekreuzt wurde, gilt die Erteilung eines Dauerauftrags als vereinbart.)*

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Mieter berechtigt, das SEPA-Lastschriftmandat zu widerrufen.

### § 9 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht, Mietminderung

1. Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aufgrund der §§ 536a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zuviel gezahlter Miete aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat. Mit anderen Forderungen aus dem Mietverhältnis, z. B. Mietminderung, kann der Mieter gemäß den gesetzlichen Bestimmungen aufrechnen. Mit sonstigen Forderungen kann der Mieter nur aufrechnen, wenn sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind.
2. Der Mieter hat gegenüber dem Kautionsanspruch des Vermieters kein Zurückbehaltungsrecht aus Mängelbeseitigungsansprüchen. Die Aufrechnung mit Schadensersatzansprüchen wegen Mängeln des Mietobjekts ist insoweit ausgeschlossen.

### § 10 Zustand der Mieträume, Besichtigung

1. Dem Mieter ist der gegenwärtige Zustand der Mietsache bekannt. Die Mietsache wird in dem vorhandenen und besichtigten Zustand übergeben und vom Mieter als vertragsgerecht anerkannt. Die Mieträume befinden sich bei Übergabe in folgendem Renovierungszustand (*ansonsten siehe Übergabeprotokoll*):  
.....  
.....
2. Der Vermieter verpflichtet sich, vor dem Einzug des Mieters oder, wenn dies aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht möglich ist, bis spätestens zum ..... folgende Arbeiten an den Mieträumen vornehmen zu lassen:  
.....  
.....

3. Der Mieter verpflichtet sich, vor dem Einzug oder, falls dies nicht möglich ist, bis spätestens zum ..... folgende Arbeiten an den Mieträumen vornehmen zu lassen:  
 .....  
 .....
4. Die Mieträume sind ausgestattet mit:  
 .....  
 .....  
 Das Badezimmer ist ausgestattet mit:  
 .....  
 .....
5. Der Mieter übernimmt folgende Gegenstände vom Vermieter, die nicht Gegenstand der Vermietung sind:  
 .....  
 .....
6. Eine Besichtigung der Wohnung hat mit allen Mietparteien am ..... stattgefunden.

### **§ 11 Nutzung der Mieträume, Untervermietung**

1. Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als den in § 2 bestimmten Zwecken nur mit Erlaubnis des Vermieters benutzen. Wird die Erlaubnis vom Vermieter verweigert, berechtigt dies den Mieter nicht zur vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und für Reinigung und Lüftung zu sorgen.
2. Der Mieter ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters weder zur Untervermietung noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte (§ 540 Abs. 1 Satz 1 BGB), ausgenommen besuchsweise sich aufhaltende Personen (höchstens 3 Wochen), berechtigt. Dies gilt auch für Aufnahme eines Verlobten oder eines nichtehelichen Lebensgefährten. Die Erlaubnis wird jeweils nur für den Einzelfall erteilt. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.

### **§ 12 Tierhaltung**

1. Die Haltung von Tieren in der Mietwohnung bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Ausgenommen ist die Haltung von Ziervögeln, Zierfischen, Hamstern und anderen ungefährlichen Kleintieren, die in geschlossenen Behältnissen in geringer Zahl gehalten werden; sie bedarf nicht der Zustimmung des Vermieters. Dabei sind die konkreten Interessen im Einzelfall zu berücksichtigen.
2. Der Vermieter kann die Zustimmung versagen oder widerrufen, wenn von dem Tier Beschädigungen, Störungen, Belästigungen oder Gefahren ausgehen oder zu befürchten sind.
3. Die Haltung von exotischen oder anderen Kleintieren, durch die eine Gefährdung von anderen Hausbewohnern entstehen kann, bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
4. Auch die nur vorübergehende Aufnahme von genehmigungspflichtigen Haustieren bedarf der Zustimmung des Vermieters.
5. Eine etwa erteilte Erlaubnis erlischt mit dem Tod oder mit der Abschaffung des Tieres.
6. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstehenden Schäden in entsprechender Anwendung des § 833 BGB.

### **§ 13 Schilder, Blumenkästen, Schaukästen, Anschläge**

1. Anschläge jeglicher Art, Schilder, Plakate u. Ä. dürfen, soweit sie der Öffentlichkeit zugänglich sind, nur mit vorheriger Genehmigung des Vermieters angebracht werden. Dies gilt auch für das Anbringen von Schau- und Blumenkästen, Warenautomaten u. Ä. Das Bemalen und Bekleben der Fenster ist nicht statthaft.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den Anlagen nach Ziff. 1 entstehen. Bei Vertragsende hat er die Entfernung vorzunehmen und den ursprünglichen Zustand herzustellen.
3. Blumenkästen dürfen nur an der Innenseite von Balkonen und nur so angebracht werden, dass hiervon Störungen der anderen Hausbewohner nicht hervorgerufen werden. Die Aufstellung auf Außenfensterbänken ist nicht zulässig.

#### **§ 14 Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Bauliche Veränderungen**

1. Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder zur Instandsetzung der Mietsache sowie zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen).
2. Der Vermieter ist berechtigt, Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Dies sind bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung), nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird, der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden, neuer Wohnraum geschaffen wird, sowie Maßnahmen, die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a BGB sind.
3. Der Mieter hat Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des § 555d BGB zu dulden.
4. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten. Er darf die Arbeit nicht hindern oder verzögern. Der Mieter ist verpflichtet, soweit erforderlich, bei der Durchführung der Arbeiten mitzuwirken, wie zum Beispiel Abdecken der Möbel, vorübergehendes Umräumen. Verletzt er diese Pflicht, so haftet er dem Vermieter für etwaige Mehrkosten.
5. Eine Modernisierungspflicht des Vermieters besteht nicht.
6. Veränderungen an und in den Mieträumen, Um- und Einbauten gemäß § 554a BGB (Barrierefreiheit), Installationen und dergleichen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Sie kann aus wichtigem Grund versagt und davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Herstellung des früheren Zustands im Falle seines Auszugs auf seine Kosten verpflichtet. Im Falle des § 554a BGB (Barrierefreiheit) kann die Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands abhängig gemacht werden.
7. Veränderungen an und in der Mietsache darf der Mieter ohne vorherige schriftliche (Textform) Zustimmung des Vermieters nicht vornehmen. Der Mieter hat bis zur Rückgabe der Mietsache den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter der Veränderung zugestimmt hat.
8. Die Kosten für bauliche Maßnahmen, die der Mieter vornimmt, sind von ihm selbst zu tragen. Entschädigungsansprüche gegenüber dem Vermieter entstehen selbst dann nicht, wenn das Mietverhältnis aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, nur kurze Zeit andauert.
9. Die vorstehenden Ziffern gelten, soweit nicht die Vertragsparteien nach Abschluss des Mietvertrags aus Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen eine Vereinbarung hierüber getroffen haben, die insbesondere die zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen, Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters sowie die künftige Höhe der Miete regelt.

#### **§ 15 Energieausweis**

Der Energieausweis der Immobilie (ausgenommen sind Baudenkmäler) wird dem Mieter vom Vermieter nur in Wahrnehmung seiner rechtlichen Verpflichtung hierzu vorgelegt. Der Mieter kann aus den Angaben aus

dem Energieausweis keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen individuellen Verbrauch ziehen. Ansprüche oder sonstige Rechte kann der Mieter aus dem Energieausweis nicht herleiten. Er ist nicht Bestandteil des Mietvertrags. Die darin enthaltenen Angaben stellen keine Zusicherungen bestimmter Eigenschaften der Mietsache dar.

### **§ 16 Heizung, Warmwasserversorgung, Wartung, Wärmelieferung**

1. Der Vermieter hat die Zentralheizung vom 1. Oktober bis 30. April einschließlich und außerhalb dieser Zeit in Betrieb zu halten, wenn es die Witterung erfordert. In den Wohnräumen gilt während dieser Zeit eine Temperatur von mindestens 20 Grad Celsius für die Zeit von 6.00 Uhr bis 23.00 Uhr als vertragsgemäß.
2. Der Mieter ist zur Benutzung der Heizungsanlage verpflichtet. Nichtbenutzung befreit nicht von der Heizkostenverpflichtung. Die Lüftung der Räume darf nicht zur Durchkühlung führen. Die Heizkörper dürfen bei Frost oder Frostgefahr nicht abgestellt werden. Das gilt auch bei Etagenheizung.
3. Betreibt der Mieter die Heizung und Warmwasserversorgung selbst (z. B. Etagenheizung, Einzelgeräte, Einfamilienhaus), so ist er verpflichtet, diese ordnungsgemäß in Betrieb zu halten und die dabei anfallenden Kosten zu tragen. Vorbehaltlich einer anderen individualvertraglichen Regelung wird die Wartung und Reinigung einmal jährlich vom Vermieter vorgenommen. Der Mieter hat die auf seine Heizung und Warmwasserversorgung entfallenden Wartungskosten gem. § 6 Ziff. 1c dieses Vertrags zu tragen.
4. Der Vermieter behält sich vor, die bei Abschluss des Mietvertrags bestehende Wärmeversorgung von der Eigenversorgung auf die eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Wärmelieferanten (Wärmelieferung) umzustellen.
5. Der Mieter hat im Fall der Ziff. 4 bei einer Umstellung von einer Eigenversorgung auf die eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Wärmelieferanten (Wärmelieferung) die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten gem. § 6 Ziff. 1c dieses Vertrags zu tragen, wenn die Wärme mit verbesserter Effizienz entweder aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen.
6. Handelt es sich bei dem vermieteten Objekt um ein Passivhaus, gelten die vom Vermieter erteilten ergänzenden Hinweise.

### **§ 17 Schönheitsreparaturen durch den Mieter**

1. Wird die Wohnung im renovierten oder nicht renovierungsbedürftigen Zustand an den Mieter übergeben, ist dieser während der Mietzeit verpflichtet, die laufenden Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung auszuführen oder auf seine Kosten ausführen zu lassen, soweit diese durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache erforderlich werden.
2. Zu den Schönheitsreparaturen gehört das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, die Grundreinigung der Teppichböden (sofern vom Vermieter verlegt), das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen und der übrigen Holzteile innerhalb der Wohnung.
3. Die Arbeiten sind fachgerecht auszuführen.
4. Der Mieter hat spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses die dann fälligen und von ihm geschuldeten Schönheitsreparaturen durchzuführen.
5. Bei der Rückgabe der Mieträume am Ende des Mietverhältnisses müssen die Wände und Decken in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten gestrichen oder tapeziert sein. Satz 1 gilt nicht für die Teile der Mieträume, die sich bei Überlassung in einer anderen farblichen Gestaltung befanden.
6. Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in weißen oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.

7. Die vorstehenden Ziffern sind nicht anwendbar, sofern und soweit die Vertragschließenden eine andere individuelle Vereinbarung ausgehandelt und schriftlich in § 32 oder einer Anlage zum Mietvertrag getroffen haben.

### **§ 18 Dekorationspflicht des Vermieters**

1. Sofern die Wohnung unrenoviert bzw. renovierungsbedürftig übergeben wurde, akzeptiert der Mieter den vorhandenen Zustand als vertragsgemäß.
2. Der Vermieter schuldet keine Schönheitsreparaturen.
3. Der Vermieter ist zur Durchführung der übrigen Instandhaltungen und Instandsetzungen nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB verpflichtet.
4. Dem Mieter bleiben die Gewährleistungsrechte bei Mängeln der Mietwohnung nach § 536 BGB erhalten.

### **§ 19 Pflege, Kleinreparaturen, Mieterhaftung**

1. Der Mieter hat die Mietsache und die von ihm genutzten gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend zu behandeln und für deren Reinigung und Belüftung zu sorgen. Soweit die Mietsache mit Rauchwarnmeldern ausgestattet ist, ist der Mieter verpflichtet, auf seine Kosten für deren Betriebsbereitschaft zu sorgen und diese mindestens einmal jährlich zu überprüfen bzw. überprüfen zu lassen, es sei denn, diese Pflichten obliegen dem Vermieter. Er hat die Mietsache frostfrei zu halten, soweit ihm dies zumutbar ist.

Bei modernen Fenstern (z. B. 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 Hinterlüftung zu ermöglichen und Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden.

Der Mieter hat die Wohnung von Ungeziefer freizuhalten. Parkettböden sind, sofern nicht versiegelt, durch Spänen und Wachsen bzw. Ölen zu pflegen. Versiegelte Parkettböden, Laminat-, Linoleum- und PVC-Böden sind mit den von den Herstellerfirmen empfohlenen Pflegemitteln zu behandeln. Bei Zweifeln über die richtige Pflege hat sich der Mieter beim Vermieter zu informieren.

2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden an der Mietsache, die durch ihn, seine Familienmitglieder, Hausgehilfen, Untermieter, Besucher sowie die von ihm beauftragten Handwerker usw. schuldhaft verursacht werden. Bei Schäden an der Mietsache, die nicht allein durch die normale vertragsgemäße Abnutzung entstehen können, trifft den Mieter die Beweislast dafür, dass die Verschlechterung der Mietsache nicht von ihm verursacht und verschuldet worden ist, wenn nur eine Herkunft der Schadensursache aus dem seiner unmittelbaren Einflussnahme, Herrschaft und Obhut unterliegenden Bereich in Betracht kommt.
3. Der Mieter übernimmt die Kosten für die im Laufe des Mietverhältnisses anfallenden Kleinreparaturen.
4. Kleinreparaturen umfassen nur die Behebung kleiner Schäden an den in der Wohnung befindlichen und für den Mieter zugänglichen Installationsgegenständen für die Elektrizität, Wasser und Gas, der Gegensprechanlage, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen für Fensterläden/Rollläden, wenn die Reparaturkosten im Einzelfall einen Betrag von 125,00 EUR (einschließlich Nebenkosten und Mehrwertsteuer) nicht übersteigen.
5. Fallen im Laufe eines Jahres mehrere Kleinreparaturen an, so hat der Mieter von den Gesamtkosten einen Betrag von höchstens 8 % der Jahresnettomiete zu tragen.
6. Jeden in den Mieträumen entstehenden Schaden hat der Mieter, soweit er nicht selbst zu dessen Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich dem Vermieter in Textform anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig. Soweit der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige keine Abhilfe schaffen konnte, ist der Mieter weder zur Minderung noch

zur Geltendmachung von Schadensersatz berechtigt noch besteht ein Recht des Mieters zur fristlosen Kündigung gem. § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB.

Nimmt der Mieter selbst Instandsetzungen vor, ohne zuvor den Vermieter zur Abhilfe innerhalb angemessener Frist aufgefordert zu haben, so steht ihm ein Ersatzanspruch für Aufwendungen nicht zu.

7. Die Reinigung der Fenster von außen obliegt dem Mieter. Ebenso die Reinigung von Filteranlagen und Entkalkung von Sanitäreinrichtungen innerhalb der Mietsache in regelmäßigen Abständen.
8. Bei zentraler Warmwasserversorgung ist der Mieter zur Vermeidung von Legionellenbildung verpflichtet, wöchentlich mindestens 1 bis 2 Liter Warmwasser aus jeder Entnahmestelle der Mietsache zu entnehmen.

Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter zur Vermeidung von Legionellen für einen ausreichenden Wasserdurchfluss an den Zapfstellen zu sorgen.

### **§ 20 Vermieterhaftung**

1. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkung ist, es sei denn, dass der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.
  - a) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters und seiner Erfüllungsgehilfen ist ausgeschlossen. Er haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Für leichte Fahrlässigkeit haftet er nur bei Verletzung wesentlicher bzw. typischer Vertragspflichten.
  - b) Dieser Haftungsausschluss greift nicht bei der Verletzung des Körpers, Lebens, der Gesundheit, Freiheit oder sexuellen Selbstbestimmung, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen.
  - c) Der Haftungsausschluss greift ferner nicht, wenn der Vermieter eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat.
  - d) Der Haftungsausschluss gilt nicht bei Schäden, für deren Absicherung der Vermieter eine Versicherung abschließen kann, wie z. B. eine Haus- und Grundeigentümerhaftpflichtversicherung oder eine Wohngebäudeversicherung.
  - e) Für Mängel der Mietsache, die bereits bei Abschluss des Vertrags bzw. Übergabe der Mietsache vorhanden sind, haftet der Vermieter nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Haftungsausschlüsse in b) sowie c) und d) gelten auch hier.

### **§ 21 Außen- und Gemeinschaftsantennen, Breitbandnetz, Parabolantenne**

1. Das Anbringen von Antennen außerhalb der Wohnung bedarf der vorherigen Genehmigung durch den Vermieter, der auch den Anbringungsort bestimmt. Sie sind in jedem Fall auf Kosten des Mieters fachgerecht zu installieren und bei dessen Auszug fachgerecht wieder zu entfernen. Der Vermieter kann die Genehmigung widerrufen, sofern es andere, gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gibt.
2. Eine vorhandene Gemeinschaftsantenne/Sat-Anschluss hat der Mieter zu benutzen. Das Gleiche gilt bei nachträglicher Errichtung derselben, soweit § 555d BGB nicht entgegensteht. Bei einer Duldungspflicht hat der Mieter seine eigene Antenne zu entfernen. Dem Vermieter obliegt die laufende Wartung der Gemeinschaftsantenne.
3. Der Mieter hat den Anschluss seiner Wohnung an das Breitbandnetz zu dulden, soweit nicht § 555d BGB entgegensteht.
4. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die dem Mieter bei Vertragsbeginn zur Verfügung stehenden Fernseh- und Hörfunkprogramme geändert, eingeschränkt oder gänzlich wegfallen können. Sie sind sich weiterhin darüber einig, dass der Mieter urheberrechtliche Gebühren bezüglich dieser Programme zu tragen hat.

5. Sofern die vermietete Wohnung mit einem Breitbandanschluss/einer Gemeinschaftsantenne ausgestattet ist, ist das Anbringen einer Parabolantenne nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters zulässig. Im Übrigen gilt Ziff. 1.

### **§ 22 Betretungsrecht des Vermieters**

1. Um die Notwendigkeit von Arbeiten festzustellen, ist der Vermieter berechtigt, die Mietsache zu betreten. Dies gilt auch für die Abnahme von Handwerkerarbeiten. Er kann hierzu weitere Personen hinzuziehen oder die Besichtigung durch Dritte allein vornehmen lassen.
2. Im Falle der Kündigung und Weitervermietung oder bei beabsichtigtem Verkauf des Grundstücks bzw. der Eigentumswohnung hat der Mieter die Besichtigung an Werktagen in der Zeit von 9 Uhr bis 13 Uhr und 15 Uhr bis 19 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 11 Uhr bis 13 Uhr, zu gestatten. Bei Durchführung von Arbeiten besteht diese Verpflichtung während der Arbeitszeit der betreffenden Handwerker, in Fällen dringender Gefahr zu jeder Tages- und Nachtzeit.
3. Bei mehrtägiger Abwesenheit des Mieters sind die Schlüssel unter schriftlicher Benachrichtigung des Vermieters in Textform leicht erreichbar zur Verfügung zu halten, andernfalls darf der Vermieter in dringenden Fällen die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen lassen.

### **§ 23 Versicherungspflicht des Mieters**

1. Dem Mieter wird empfohlen, zur Abdeckung von Schäden an der Mietsache und seinem Mobiliar eine ausreichende private Haftpflicht- und Hausratversicherung abzuschließen.
2. Der Mieter soll den Abschluss dieser Versicherung auf Verlangen des Vermieters durch Überlassung der Versicherungskopie nachweisen und sie für die Dauer der Mietzeit aufrechterhalten. Ein Abschluss des Mieters entfällt, soweit der Vermieter selbst eine entsprechende Versicherung abschließt, die diese Schäden mit umfasst.

### **§ 24 Beendigung des Mietverhältnisses, Rückgabepflichten, Vertragsverlängerung, Verjährungsfristen**

1. Unabhängig von den Verpflichtungen des Mieters, die sich aus § 17 des Vertrags ergeben, sind die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter in einwandfrei gereinigtem Zustand einschließlich der Fenster und Teppichböden sowie frei von Untermietern mit sämtlichen, auch den von ihm selbst beschafften Schlüsseln vollständig geräumt zurückzugeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen, reinigen und neue Schlösser anbringen lassen.
2. Holt der Mieter nach Auszug oder Räumung zurückgelassene Gegenstände trotz zweimaliger schriftlicher Aufforderung in Textform nicht ab, so ist der Vermieter berechtigt, diese Gegenstände nach eigenem Ermessen zu verwerten. Gleiches gilt, wenn seit Auszug oder Räumung 4 Wochen verstrichen sind und der Mieter keine zustellfähige Adresse mitgeteilt hat. Der Mieter ermächtigt den Vermieter mit der Verwertung zurückgelassener Gegenstände. Ein etwaiger Erlös ist nach Abzug der Kosten an den Mieter auszubezahlen. Im Falle einer Entsorgung als Abfall haftet der Vermieter nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit für eventuell vernichtete Wertgegenstände.
3. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Der Vermieter kann aber verlangen, dass die Sachen gegen eine angemessene Entschädigung in den Räumen zurückgelassen werden, wenn der Mieter nicht ein berechtigtes Interesse daran hat, sie mitzunehmen. Um dem Vermieter sein Übernahmerecht zu sichern, hat der Mieter ihn rechtzeitig – mindestens 1 Monat vor der Wegnahme – von seiner Absicht, die Sachen wegzunehmen, zu benachrichtigen. Nimmt der Mieter die Einrichtungen mit, hat er den früheren Zustand fachgerecht wieder herzustellen.
4. Wird die Wohnung vom Mieter über den Kündigungstermin bzw. Ablauf der Mietzeit, über einen in einem Mietaufhebungsvertrag vereinbarten Termin oder einer gewährten Räumungsfrist hinaus wei-

terhin bewohnt bzw. nicht zurückgegeben, so tritt keine Verlängerung des Mietverhältnisses ein. Die Vorschrift des § 545 BGB findet keine Anwendung.

- a) Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache verjähren in 1 Jahr von dem Zeitpunkt an, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält.
- b) Teilt der Mieter dem Vermieter seine neue Adresse nicht mit und kann der Vermieter diese auch nicht durch eine Anfrage beim zuständigen Einwohnermeldeamt ermitteln, ist die Verjährung gehemmt, d. h. wird der Zeitraum, während dessen der Vermieter die Adresse des Mieters nicht in Erfahrung bringen kann, in die Verjährungsfrist mit eingerechnet. Der Vermieter ist in Jahresabständen verpflichtet, die Einwohnermeldeamtanfrage zu wiederholen. Die Dauer der Hemmung beträgt maximal 5 Jahre. Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Anfrage(n) zu erstatten.
- c) Die Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in 1 Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses.

### **§ 25 Vermieterpfandrecht**

1. Für alle von dem Mieter in die Wohnung eingebrachten und ihm gehörenden Sachen hat der Vermieter ein Vermieterpfandrecht wegen aller Forderungen aus dem Mietverhältnis. Es erstreckt sich nicht auf solche Sachen, die pfändungsfrei sind.
2. Handelt es sich um Vermieterforderungen, die erst künftig fällig werden, so gelten die gesetzlichen Regeln des § 562 BGB uneingeschränkt. Die Entfernung von Sachen, die dem Vermieterpfandrecht unterliegen, kann der Vermieter ohne Anrufen des Gerichts verhindern.
3. Sind die Sachen ohne Wissen oder gegen den Widerspruch des Vermieters entfernt worden, so kann er die Herausgabe zum Zwecke der Zurückschaffung auf das Grundstück verlangen. Das Pfandrecht erlischt mit dem Ablauf des Monats, nachdem der Vermieter von der Entfernung der Sache Kenntnis erlangt hat, sofern er den Anspruch nicht vorher gerichtlich geltend gemacht hat.
4. Der Mieter kann die Geltendmachung des Pfandrechts des Vermieters durch Sicherheitsleistung abwenden. Im Einzelnen gelten hierzu die Bestimmungen des § 562c BGB.

### **§ 26 Personenmehrheiten, Willenserklärungen, Vollmacht**

1. Sind mehrere Personen Vertragspartner, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Zieht einer von mehreren Mietern vorzeitig aus, so bleibt er nach wie vor Vertragspartner des Vermieters. Er haftet weiter für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag bis zu dessen Beendigung und Rückgabe der Mietsache, solange der Vermieter ihn nicht schriftlich (in Textform) aus der Haftung und aus dem Mietvertrag entlässt.
3. Willenserklärungen müssen bei einer Mehrheit von Vermietern oder Mietern von oder gegenüber allen Vertragsparteien in Textform abgegeben werden. Die einzelnen Vertragspartner bevollmächtigen sich jedoch hiermit unter Vorbehalt des schriftlichen Widerrufs jeweils gegenüber dem anderen Vertragsteil bis auf Weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt insbesondere für die Entgegennahme einer Kündigung, die Geltendmachung der Erhöhung der Miete und der Nebenkosten sowie einer Vereinbarung hierüber, nicht jedoch für den Ausspruch von Kündigungen und für den Abschluss von Mietaufhebungsverträgen.
4. Jeder Mieter muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Familienangehörigen oder eines berechtigten Benützers der Mietsache, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadensersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

### **§ 27 Mietsicherheit**



1. Der Mieter hat für die Erfüllung seiner Verpflichtungen eine Barkaution zu zahlen, sofern nichts anderes vereinbart worden ist. Diese beträgt ..... EUR (sie darf das Dreifache des netto auf einen Monat entfallenden Mietzinses nicht übersteigen). Der Mieter ist zu 3 gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.
2. Der Vermieter hat diese Gelder von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit.
3. Die Kaution ist nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache zuzüglich der erzielten Zinsen spätestens nach Ablauf von 6 Monaten zurückzuerstatten, es sei denn, der Vermieter hat begründete Gegenansprüche, mit denen er aufrechnen kann oder die ein Zurückbehaltungsrecht begründen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn und solange der Vermieter Ansprüche aus Neben- und Betriebskosten noch nicht beziffern kann.
4. Hat der Vermieter den Wohnraum nach vom Mieter geleisteter Mietsicherheit veräußert und dem Erwerber die Mietsicherheit übergeben, so ist der Vermieter ab diesem Zeitpunkt nicht mehr zur Rückgabe der Mietsicherheit an den Mieter verpflichtet.

### **§ 28 Haus-, Hof- und Gehwegreinigung, Winterdienst, Müllabfuhr**

Hinsichtlich der Haus-, Hof- und Gehwegreinigung und des Winterdienstes treffen die Mietparteien folgende Regelungen:

1. **Gehwegreinigung inklusive Winterdienst** (*gegebenenfalls ankreuzen*)

- Dem Mieter wird die Gehwegreinigungspflicht nach den ortspolizeilichen Vorschriften übertragen. Er ist verpflichtet, den Zugang zum Haus und die an das Hausgrundstück angrenzenden Gehwege regelmäßig zu säubern, von Schnee zu räumen und gegen Glatteis zu streuen. Die Verpflichtung obliegt dem Mieter im wöchentlichen Wechsel mit den anderen Mietern, sofern der Vermieter keinen abweichenden Plan aufgestellt hat. Die Anschaffung der hierfür erforderlichen Geräte übernimmt der Vermieter, die Reinigungs- und Streumittel hat der Mieter auf eigene Kosten zu besorgen.

2. **Hofreinigung inklusive Winterdienst** (*gegebenenfalls ankreuzen*)

- Der Mieter ist verpflichtet, alle gemeinschaftlich benutzten Flächen auf dem Grundstück (insbesondere Hof nebst Einfahrt) regelmäßig zu reinigen und von Schnee zu räumen und gegen Glatteis zu streuen. Diese Verpflichtung obliegt dem Mieter im wöchentlichen Wechsel mit den anderen Mietern, sofern der Vermieter keinen abweichenden Plan erstellt hat. Die Anschaffung der hierfür erforderlichen Geräte übernimmt der Vermieter, die Reinigungs- und Streumittel hat der Mieter auf eigene Kosten zu besorgen.

3. **Hausreinigung** (*gegebenenfalls ankreuzen*)

- Der Mieter hat die zu seiner Wohnung führenden Treppen mit Absatz, Gänge, Vorplätze, Treppen, Müllplatz usw. einmal wöchentlich zu reinigen, im Bedarfsfall auch öfter. Gangfenster, Speicher, Keller und Waschküche sind einmal monatlich gründlich zu reinigen. Diese Verpflichtung obliegt dem Mieter im wöchentlichen Wechsel mit den anderen Mietern, sofern der Vermieter keinen abweichenden Plan aufgestellt hat.

4. Soweit die o.g. Pflichten nicht auf den Mieter übertragen werden, verbleibt es bei der Zuständigkeit des Vermieters. Die Kosten werden gem. § 6 dieses Vertrags anteilig auf den Mieter umgelegt.

5. Kommt der Mieter trotz Abmahnung seiner obigen Pflichten nicht oder nur unzureichend nach, hat der Vermieter das Recht, die entsprechenden Arbeiten im Wege der Ersatzvornahme auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen.
6. Soweit der Mieter die Pflicht zur Hausreinigung sowie die Gehweg- und Hofreinigung (inklusive Winterdienst) übernommen hat, ist der Vermieter berechtigt, diese Vereinbarung aus sachlichen Gründen zu widerrufen und die Arbeiten auf einen Dritten zu übertragen. Als sachliche Gründe gelten u. a. die nicht oder die schlecht durchgeführte Reinigung und der Streit zwischen den Bewohnern über dieses Thema.
7. Der Mieter ist verpflichtet, bei Bedarf, gegebenenfalls im Wechsel mit den anderen Mietern, die Mülltonnen am Tage der Entsorgung vom Standplatz an die Straße und wieder zurück zu bringen, sofern infolge seines Alters oder einer Erkrankung nicht eine andere Regelung geboten ist.

### § 29 Sonstige Vereinbarungen, Eigentumswohnung, Hausordnung

1. Sofern es sich bei den vermieteten Räumen um eine Eigentumswohnung handelt, gelten für das Mietverhältnis ausschließlich die in der Teilungserklärung oder in rechtsgültigen Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft festgelegten Bestimmungen über die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums, insbesondere die Hausordnung, soweit diese den Mieter betreffen und diese von den Bestimmungen dieses Vertrags abweichen. Der Vermieter hat dem Mieter die betreffenden Schriftstücke zur Kenntnis zu bringen.
2. Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft – auch solche, die nach Abschluss des Mietvertrags ergehen – sind für den Mieter verbindlich und bewirken eine entsprechende Änderung oder Ergänzung des Mietvertrags, sofern sie die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums betreffen und den Mieter nicht unangemessen benachteiligen. Sie sind dem Mieter jeweils bekannt zu machen.
3. Die Einzeljahresabrechnung des Verwalters gegenüber dem Vermieter ist auch für den Mieter in Bezug auf die Betriebskostenabrechnung verbindlich, soweit sie die nach § 6 umlegbaren Betriebskosten betrifft und die Verwalterabrechnung nicht offenbar unrichtig ist. Der Vermieter ermächtigt hiermit den Mieter zur Einsichtnahme in die der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegenden Rechnungsbelege beim Verwalter.
4. Die nachstehende Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrags. Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung abzuändern oder zu ergänzen. Erfüllungsort ist der Ort, an dem sich die vermieteten Räume befinden.

### Haus-, Wohn-, Garagen- und Stellplatzordnung

1. **Verpflichtung zur Hausgemeinschaft.** Die vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrags setzt voraus, dass von allen Hausbewohnern weitgehende Rücksichtnahme geübt und das den Mietern im Rahmen des Vertrags zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß behandelt wird.
2. **Schutz vor Lärm.** Unbedingte Ruhe ist im Interesse aller Mieter von 13–15 Uhr und von 22–8 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen bis 9 Uhr einzuhalten. In den Ruhezeiten ist Musizieren untersagt. Fernseh-, Radio- und Tonbandgeräte, CD-Spieler usw. sind stets auf Zimmerlautstärke zu beschränken. Die Benutzung dieser Geräte im Freien (Balkon, Garten usw.) darf andere Hausbewohner und Nachbarn nicht stören.
3. **Der Hausschlüssel** darf hausfremden Personen nicht dauernd überlassen werden. Bei längerer Abwesenheit sind die Schlüssel dem Vermieter zur Verfügung zu stellen oder bei einer Person des Vertrauens in der Nachbarschaft zu hinterlegen, Name und Anschrift der Vertrauensperson sind dem Vermieter zu benennen.
4. **Rauchen.** Das Rauchen ist in allgemein zugänglichen Räumen wie Treppenhaus, Waschküche, Aufzug usw. untersagt.

5. **Schutz vor Frost und Unwetter.** Sämtliche Fenster – auch Dach-, Gang- und Kellerfenster – sind bei Unwetter sofort zu schließen. Gleiches gilt bei Frostgefahr für alle Fenster, diese dürfen nur zum Lüften geöffnet werden. Bei starkem Frost müssen die entsprechenden Räume so beheizt werden, dass die Wasserleitungen nicht einfrieren. Die Hof- und Gartenleitung ist abzustellen und leer laufen zu lassen.
6. **In den zu gemeinschaftlichem Gebrauch bestimmten Räumen und Anlagen** dürfen Gegenstände aller Art, insbesondere Fahrräder, Mopeds, Motorräder und sonstige Fahrzeuge nicht abgestellt werden. Dasselbe gilt für das Abstellen von Fahrzeugen und anderen Gegenständen außerhalb des Hauses auf dem Grundstück.
7. **Für die Beseitigung von Abfällen** sind ausschließlich Mülleimer entsprechend der örtlichen Regelung zu verwenden. Sofern Müllbehälter (z. B. grüne Tonnen) von mehreren Mietern gemeinsam genutzt werden, sind diese verpflichtet, im Wechsel die Müllbehälter zur Müllabfuhr bereitzustellen und anschließend an den Stellplatz zurückzubringen.
8. **Treppenhausbeleuchtung/Hauseingangstür.** Der Mieter hat Schäden an der Treppenhausbeleuchtung umgehend dem Vermieter zu melden.  
Die Haustür ist von 22 Uhr abends bis 7 Uhr morgens verschlossen zu halten.
9. **Das Waschen und Trocknen von Wäsche** hat in der Waschküche bzw. dem Trockenspeicher zu erfolgen, sofern diese Räume vorhanden sind.
10. **Das Ausklopfen von Teppichen, Decken, Polstermöbeln usw.** darf nur an dem hierfür bestimmten Platz, z. B. im Hof – keinesfalls auf dem Balkon oder vor bzw. aus den Fenstern – und nur während den behördlich erlaubten Zeiten erfolgen.
11. **Das Anbringen von Schildern** bedarf der Genehmigung des Vermieters.
12. **Außenantennen, insbesondere Fernsehantennen,** dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters angebracht werden und nur nach Abschluss eines besonderen Antennenvertrags. Die Ausführung muss fachgerecht erfolgen. Der Mieter haftet für alle aus der Anbringung und aus dem Vorhandensein der Anlage entstehenden Schäden ohne Rücksicht auf sein Verschulden. Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, den Zustand der Anlage auf Kosten des Mieters durch einen Fachmann überprüfen zu lassen.
13. **In Speicher- und Kellerraum** dürfen leicht entzündliche Gegenstände und Flüssigkeiten zur Vermeidung von Brandgefahr nicht aufbewahrt werden. Jeder Mieter hat das ihm zugewiesene Keller- bzw. Speicherabteil zu nutzen. Alle polizeilichen und behördlichen Vorschriften, insbesondere jene zum Feuerschutz, sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn sie in dieser Hausordnung nicht ausdrücklich erwähnt sind.
14. **Garagen/Stellplätze.** Die Garagentore sind immer geschlossen zu halten. Der Mieter hat die Zufahrt zur Garage sauber und von Eis bzw. Schnee freizuhalten und im Winter bei Bedarf auch zu streuen. In der Garage ist die Benutzung von Feuer sowie das Rauchen verboten. Feuergefährliche Gegenstände, z. B. Treibstoffe, Farben und Lacke, dürfen dort nicht aufbewahrt werden. Die Garage darf auch nicht als Lager- oder Abstellraum benutzt werden. Jeder vermeidbare Lärm, insbesondere geräuschvolles Lauflassen des Motors in der Garage, ist untersagt. Auf der Zufahrt zur Garage darf kein Fahrzeug abgestellt werden.
15. **Das Grillen** ist im Interesse der Mitbewohner auf Balkonen oder unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Flächen nicht gestattet.
16. **Folgen bei Verstößen gegen die Hausordnung, Änderungsrecht des Vermieters.** Der Vermieter darf die Hausordnung zum Zwecke ordnungsgemäßer Verwaltung und eines gedeihlichen Zusammenlebens ändern oder ergänzen. Falls der Mieter trotz zweimaliger schriftlicher Abmahnung seinen Hausordnungspflichten nicht oder nur unvollständig nachkommt, hat der Vermieter das Recht, ab dem auf die zweite erfolglose Abmahnung folgenden Monat die entsprechenden Arbeiten im Wege der Ersatzvornahme im Namen und auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen oder selbst auszuführen. Zu diesem Vorgehen wird der Vermieter durch den Mieter mit Vertragsunterzeichnung im Voraus ermächtigt. Der Vermieter hat in den Abmahnungsschreiben auf

die Folgen erfolgloser Abmahnung hinzuweisen. Das Recht des Vermieters zur ordentlichen oder fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses bleibt hiervon unberührt.

### § 30 Datenschutzinformation

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

#### 1. Name und Kontaktdaten des für die Verarbeitung Verantwortlichen (Vermieter)

Diese Datenschutzhinweise gelten für die Datenverarbeitung durch:

Verantwortliche/r: Herr/Frau .....

Anschrift: .....

.....

#### 2. Erhebung und Speicherung personenbezogener Daten sowie Art, Zweck und deren Verwendung

Zum Zweck der Anbahnung und Durchführung des Mietvertrags wurden folgende Daten erhoben:

- Anrede, Vorname, Nachname, Anschrift
- E-Mail-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 HeizkostenV
- Daten über den Eingang der Mieten und Betriebskosten
- Korrespondenz während des Mietverhältnisses
- .....

Die Datenverarbeitung ist nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Buchst. 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 3-jährigen Regelverjährungsfrist (§ 195 BGB) gespeichert und mit Ablauf der Frist gelöscht.

Sofern nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Buchst. 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 hinausgehende Speicherung nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Buchst. a DSGVO eingewilligt hat, sind diese Fristen maßgeblich.

#### 3. Weitergabe von Daten an Dritte

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

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

(Firma, Anschrift) .....

.....

weitergeleitet.

- Zum Zweck 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 Zweck 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.

**4. Betroffenenrechte**

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

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

**5. Widerspruchsrecht**

Sofern personenbezogene Daten des Mieters auf Grundlage von berechtigten Interessen gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Buchst. f DSGVO verarbeitet werden, hat er das Recht, nach 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 Ziff. 1) wenden.

**§ 31 Gesetzes- und Vertragsänderungen, Schrift- und Textform**

1. Soweit Änderungen oder Zusätze dem Formulatext widersprechen, gelten diese anstelle des Formulatextes. Nebenabreden, nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags einschließlich solcher über die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses bedürfen der Textform.
2. Alle Erklärungen nach diesem Vertrag können, soweit gesetzlich zulässig, auch in Textform (§ 126b BGB) abgegeben werden.
3. Sollte die Schriftform gem. § 550 BGB nicht gewahrt sein, verpflichten sich die Mietvertragsparteien, an einer Heilung dieses Formmangels mitzuwirken.

**§ 32 Besondere Vereinbarungen**

(z. B. Regelung der Gartenpflege, Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen, Tierhaltung, Rauchverbot, Teppichböden, Parkettfußböden, Haus-, Straßen- und Gehwegreinigung, Schnee- und Eisbeseitigung, Waschen und Trocknen in den Mieträumen, Inventarliste)

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

.....  
 (Ort, Datum)

.....  
 (Ort, Datum)

.....  
 (Vermieter)

.....  
 (Mieter)

.....  
 (Vermieter)

.....  
 (Mieter)

**Bürgschaftserklärung**

Ich/wir verpflichte(n) mich/uns als Bürge(n) gegenüber dem Vermieter, für sämtliche gegenwärtigen und zukünftigen Verbindlichkeiten des Mieters gegenüber dem Vermieter aus dem Mietverhältnis einzustehen, unabhängig vom jeweiligen Rechtsgrund der Forderung. Die Bürgschaft gilt auch für Forderungen, die erst nach Beendigung des Mietverhältnisses entstehen, sei es im Zusammenhang mit seiner Abwicklung, bei der Rechtsverfolgung oder der Zwangsvollstreckung gegenüber dem Mieter. Die Bürgschaft ist selbstschuldnerisch, unbedingt und unbefristet; der Bürge verzichtet auf sein Recht zur Anfechtung oder Aufrechnung mit bestrittenen oder nicht rechtskräftig festgestellten Forderungen sowie auf das Recht auf Befreiung durch Hinterlegung.

Die Haftung des Bürgen ist begrenzt auf höchstens ..... EUR (max. 3 Kaltmieten).

Eine Kündigung der Bürgschaft wegen Vermögensverschlechterung des Mieters ist ausgeschlossen.

Der Bürge erklärt, dass der Inhalt des in Rede stehenden Mietvertrags vollumfänglich bekannt ist.

Name/Anschrift .....

Ort/Datum/Unterschrift des Bürgen .....

**Aufstellung der Betriebskosten**

Betriebskostenkatalog gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV v. 25.11.2003, BGBl I S. 2346)

Betriebskosten sind nachstehende Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbauerecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Neben-

gebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden. Zu den Betriebskosten gehören nicht die Verwaltungskosten sowie die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (§ 1 Abs. 2 BetrKV).

**1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks:**

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer.

**2. Die Kosten der Wasserversorgung:**

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

**3. Die Kosten der Entwässerung:**

Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

**4. Die Kosten:**

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage;

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

**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;

**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;

**7. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs:**

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

**8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung:**

Zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

**9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung:**

Zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs.

**10. Die Kosten der Gartenpflege:**

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.

#### 11. Die Kosten der Beleuchtung:

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

#### 12. Die Kosten der Schornsteinreinigung:

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.

#### 13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung:

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

#### 14. Die Kosten für den Hauswart:

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft.

Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden.

#### 15. Die Kosten:

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich 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.

#### 16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege:

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtung, 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. Dies sind insbesondere Kosten für die Überprüfung von Blitzableiteranlagen, Inspektion und Wartung von Brandmeldeanlagen, Anmietung und Wartung von Rauchwarnmeldern, die Kosten für Brandschutzmaßnahmen und für das Reinigen der Dachrinnen sowie die Kosten für die Dachrinnenheizung, die Kosten für die Wartung von Feuerlöschgeräten sowie Überprüfung von Elektroanlagen, Reinigungskosten für Lichtschächte, Wartungskosten einer Lüftungsanlage und einer Rauchabzugsanlage, die Kosten für die Wartung von Pumpen und der Prüfung und Reinigung einer Rückstausicherung, Stromkosten der Tiefgarage, Kosten der Gas-Hausschau nach TRGI.

## Übergabeprotokoll

- Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt:
  - ..... Hausschlüssel, ..... Wohnungsschlüssel, ..... Zimmerschlüssel,
  - ..... Speicherschlüssel, ..... Kellerschlüssel, ..... Briefkastenschlüssel,
  - ..... Garagenschlüssel, ..... sonstige Schlüssel.
- Dem Mieter wurde ein Energieausweis über das Gebäude vorgelegt.



3. Der/die unterzeichnende/n Mieter bestätigt/bestätigen nach eingehender Besichtigung, dass sich die Mietsache bis auf nachstehende näher bezeichnete Beanstandungen in ordnungsgemäßem Zustand befindet.

Es wurden – keine – folgende – Beanstandungen festgestellt:

**3.1. Malerarbeiten:**

.....

**3.2. Bodenbeläge:**

.....

**3.3. Sonstige Mängel und Beanstandungen:**

.....

Der/die Mieter akzeptiert/akzeptieren den vorhandenen Zustand der Wohnung als vertragsgemäß.

4. Der/die Vermieter wird/werden die folgenden Beanstandungen unverzüglich oder bis zum ..... beseitigen lassen:

.....

5. Der/die Mieter erklärt/erklären, dass die beim Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein/ihr freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet sind, mit folgenden Ausnahmen:

.....

Der/die Mieter verpflichtet/verpflichten sich, eine spätere Pfändung oder Verpfändung eingebrachter Sachen unverzüglich dem Vermieter mitzuteilen.

6. **Zählerstände:** Gas: ....., Strom: ....., Öl: ....., Wasser: ....., Heizung: ....., Warmwasser: .....

7. Nachfolgende Unterschriften gelten auch für den Mietvertrag, falls dieser unter § 32 von den Vertragsparteien versehentlich nicht unterzeichnet wurde.

.....  
(Ort, Datum) (Ort, Datum)

.....  
(Vermieter) (Mieter)

.....  
(Vermieter) (Mieter)

Bei der Übergabe waren außer den Unterzeichnenden noch anwesend:

.....