Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Westfalen

Wohnraum-Mietvertrag

● Schwarze Markierungen am linken Seitenrand weisen darauf hin, dass dort etwas einzutragen oder anzukreuzen ist. ●
Bitte unterschreiben Sie den Vertrag erst dann, wenn alle Einzelheiten vollständig geklärt sind.

Vertragsparteien

Zwischen _____
Vor- und Nachname, (Erben-) Gemeinschaft, Firma

_____
Straße, Hausnummer, PLZ, Ort

_____
Telefon, E-Mail

- nachfolgend **Vermieter** genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -

_____
Bevollmächtigter oder Hausverwaltung des Vermieters (Kontaktdaten)

und _____
Vor- und Nachname, Geburtsdatum

_____
zurzeit wohnhaft: Straße, Hausnummer, PLZ, Ort

_____
Telefon, E-Mail, evt. Mieternummer

sowie _____
Vor- und Nachname, Geburtsdatum

_____
zurzeit wohnhaft: Straße, Hausnummer, PLZ, Ort

_____
Telefon, E-Mail, evt. Mieternummer

- nachfolgend **Mieter** genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -

wird folgender Wohnraum-Mietvertrag geschlossen:

Ansichtsexemplar

Dieser Mietvertrag ist urheberrechtlich geschützt. Das Nachdrucken - auch auszugsweise - oder Vervielfältigen jeglicher Art, einschließlich der Einarbeitung in Datenverarbeitungsprogramme, ist nicht gestattet.
Autor, Verlag und Herausgeber übernehmen keine Haftung für eventuelle Unvollständigkeiten, Unrichtigkeiten, Fehler, unwirksame Klauseln oder Änderungen in der Gesetzgebung und Rechtsprechung.
Herausgeber: Landesverband Haus & Grund Westfalen e.V., Hochstr. 87a, 58095 Hagen, Telefon (0 23 31) 2 90 96, Telefax (0 23 31) 18 26 06, info@hug.nrw, www.hug.nrw.
Haftung des Herausgebers für Sach- und Vermögensschäden nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Alle Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

§ 1 Mietsache

1. Vermietet wird zu Wohnzwecken und alleiniger Nutzung die Wohnung auf dem Grundstück:

● _____

Straße, Hausnummer, PLZ, Ort

● Lage und ggf. Nummer der Wohnung: _____ bestehend aus

● _____ Zimmern ❑ Küche ❑ Flur/Diele ❑ Badezimmer

● ❑ separates WC ❑ Balkon/Terrasse ❑ Keller ❑ Abstellraum

● und folgenden Räumen/Flächen: _____

● ❑ Es handelt sich um eine Eigentumswohnung.

● **2.** Zusätzlich wird mitvermietet: (bspw. Stellplatz/Garage) _____

3. Vermietet werden weiterhin nachfolgende Möblierung und Gegenstände (z.B. Einbauküche):

● _____

4. Zur Mitbenutzung überlassen wird:

● _____

5. Der Mieter erhält bei Einzug folgende Schlüssel:

● _____

● ❑ Die Schlüsselübergabe wird erst im Rahmen der Wohnungsübergabe geregelt.

● ❑ Das Objekt verfügt über eine Zentralschließanlage, bei welcher mit einem Schlüssel neben dem Schloss der Wohnungseingangstür auch das der Haustür, der Kellertür usw. geöffnet werden können. Der Mieter wird auf das hohe finanzielle Risiko im Falle des Verlustes eines Schlüssels hingewiesen.

6. Die Anfertigung von zusätzlichen Schlüsseln ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet. Wenn ausgehändigte oder selbstbeschaffte Schlüssel (ausgenommen für Räume innerhalb der Wohnung) verlorengehen, ist der Vermieter sofort zu benachrichtigen. Der Vermieter kann bei einer konkreten Gefährdung der Mietsache sowie im Interesse der Sicherheit des Hauses auf Kosten des Mieters vorhandene Schlösser und Schließzylinder austauschen, sofern der Mieter den Verlust der Schlüssel verschuldet hat.

7. Der Zustand der Mietsache ergibt sich aus dem bei der Übergabe der Mieträume erstellten Übergabeprotokoll.

● ❑ Eine Besichtigung hat vor Vertragsschluss durch alle Mieter am _____ stattgefunden.

● ❑ Eine Besichtigung hat vor Vertragsschluss nicht durch alle Mieter stattgefunden.

● **8.** Die Parteien sind sich darüber einig, dass zu Beginn des Mietverhältnisses _____ Personen in die Mieträume einziehen. Dies sind neben dem Mieter namentlich:

● _____

Änderungen sind dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

9. Eine möglicherweise bereits angesprochene oder angegebene Wohnfläche (z. B. Inserat, Exposé, Anzeige) dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der Mietsache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der vermieteten Räume. Angaben zur Mietsache sind nur dann Bestandteil des Mietvertrages, wenn diese im Mietvertrag oder gesondert vereinbart werden.

Ansichtsexemplar

§ 2 Mietzeit / Kündigung

A. ❑ Mietvertrag auf unbestimmte Zeit (Unbefristeter Mietvertrag)

1. Das Mietverhältnis beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit. Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.

2. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gem. § 545 BGB wird ausgeschlossen.

3. Die Parteien verzichten wechselseitig für die Dauer von _____ Monaten auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages. Die Kündigung ist erstmals zum Ablauf dieses Zeitraumes mit der gesetzlichen Frist (§ 573c BGB) zulässig. Ausgenommen vom Kündigungsverzicht sind Kündigungen wegen schuldhafter nicht unerheblicher vertraglicher Pflichtverletzungen der jeweils anderen Vertragspartei. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt davon unberührt.

B. ❑ Mietvertrag auf bestimmte Zeit (Befristeter Mietvertrag)

Der Mietvertrag beginnt am _____ und endet am _____, weil der Vermieter

1. ❑ die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will. Es wird Eigennutzung geltend gemacht für:

_____

_____

_____

2. ❑ die Wohnung in zulässiger Weise beseitigen oder wesentlich verändern oder instand setzen will, sodass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

3. ❑ die Wohnung an folgenden zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will:

_____

_____

_____

§ 3 Miete

A. Grundmiete

1. Die monatliche Netto-Kaltmiete ohne Betriebskosten beträgt bei Beginn des Mietverhältnisses:

a) für die Wohnräume: _____ Euro

b) für den Garten: _____ Euro

c) für die Garage: _____ Euro

d) für den Stellplatz/Carport: _____ Euro

e) sonstiges: _____ Euro

f) Zuschlag für Möblierung gem. § 1. Nr. 3.: _____ Euro

g) **Grundmiete insgesamt: _____ Euro**

Ansichtsexemplar

2. Auskunft über die Miete

Sofern sich die Mietsache innerhalb eines gem. § 556d BGB ausgewiesenen angespannten Wohnungsmarktes befindet, darf die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % übersteigen, weil

- **a)** ❑ die geschuldete Miete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses bereits _____ Euro betrug.
- **b)** ❑ in den letzten 3 Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB durchgeführt wurden.
- **c)** ❑ die Wohnung nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wird.
- **d)** ❑ es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.

B. ❑ Einheitliche Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung

Für die anfallenden Betriebs- und Heizkosten werden bei Mietbeginn neben der Grundmiete folgende monatliche Vorauszahlungen vereinbart:

- Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung insgesamt monatlich: _____ Euro

C. ❑ Getrennte Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen

Für die anfallenden Betriebs- und Heizkosten werden bei Mietbeginn neben der Grundmiete folgende monatliche Vorauszahlungen vereinbart:

- **1.** Für Heizung und gegebenenfalls Warmwasser: _____ Euro
- **2.** Für alle übrigen Betriebskosten: _____ Euro
- **3. Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung insgesamt monatlich: _____ Euro**

D. ❑ Betriebskostenpauschale und Heizkostenvorauszahlung

Für die anfallenden Betriebskosten wird bei Mietbeginn neben der Grundmiete folgende monatliche Pauschale und für die Heiz- und Warmwasserkosten folgende Vorauszahlung vereinbart:

- **1.** Vorauszahlung für Heizung und gegebenenfalls Warmwasser: _____ Euro
- **2.** Pauschale für alle übrigen Betriebskosten: _____ Euro

E. Monatliche Gesamtmiete

- **1.** Grundmiete (§ 3 A. Nr. 1. g)): _____ Euro
- **2.** Ggfls. Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung: _____ Euro
- **3.** Ggfls. Betriebskostenpauschale: _____ Euro
- **4.** Ggfls. Heizkostenvorauszahlung: _____ Euro
- **5.** Ggfls. Betriebskostenvorauszahlung: _____ Euro
- **6. Die Gesamtmiete beträgt monatlich: _____ Euro**

F. Zahlung der Miete

1. Die unter § 3 E. Nr. 6. genannte Gesamtmiete ist zu Beginn des Mietverhältnisses, spätestens bis zum dritten Werktag des jeweiligen Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Stelle zu entrichten. Aus mehrfach verspäteter Mietzahlung kann der Mieter keine Rechte herleiten.

AnsichtsExemplar

- **2.** ❑ Die Miete ist vom Mieter auf das folgende Konto zu überweisen:

- IBAN: _____ BIC: _____

- Kreditinstitut: _____

- Kontoinhaber: _____

- **3.** ❑ Der Vermieter wird ermächtigt, die unter § 3 E. Nr. 6. genannte Gesamtmiete mittels SEPA-Lastschriftverfahrens, welches als Anlage des Mietvertrages zum Bestandteil dieses Vertrages wird, von dem genannten Konto des Mieters einzuziehen. Der Mieter verpflichtet sich, sein Kreditinstitut anzuweisen, die von seinem Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

  Sollte der Mieter von seinem Recht Gebrauch machen, das SEPA-Lastschriftmandat zu widerrufen, verpflichtet er sich, die Gesamtmiete auf das unter § 3 F. Nr. 2. genannte Konto zu überweisen.

§ 4 Betriebskosten und Abrechnung der Betriebskosten

A. Betriebskosten

Neben der Grundmiete trägt der Mieter sämtliche Betriebskosten, die sich aus § 556 BGB sowie der Betriebs- und Heizkostenverordnung ergeben, soweit der Mieter nicht zur Eigenleistung verpflichtet ist. Die neben der Grundmiete zu zahlenden Betriebskosten umfassen insbesondere folgende beispielhafte Positionen:

1. Laufende öffentliche Lasten [Grundsteuer, auch nach Wegfall der Grundsteuervergünstigung].

2. Wasserversorgung [Wasserverbrauch (Frischwasser), Grundgebühren, Anmietung oder andere Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie ihrer Verwendung einschließlich der Eichung sowie der Berechnung und Aufteilung des Wasserverbrauchs; Ablesen von Zählerständen; Austausch der Zähler wegen Ablauf der Eichgültigkeit einschließlich des Aus- und Einbaus der Geräte; Vollwartungsverträge, Eich-Serviceverträge; Wartung von Wassermengenreglern; eine hauseigene Wasserversorgungs- und -aufbereitungsanlage, einschließlich der Aufbereitungsstoffe; Überprüfung der Wasserqualität einschließlich der Probeentnahme; Entkalkungsmaßnahmen].

3. Entwässerung [öffentliche und private Kanalgebühren für Haus- und Grundstücksentwässerung; Gebühren für Abwasser, Niederschlags- und Oberflächenwasser; Grubenentleerung; Strom, Wartung, Inspektion und Reinigung der Entwässerungspumpe, der Klär- und Abwasserhebeanlage sowie der Sammel- und Sickergrube; Wartung und Reinigung der Abwasserleitungen].

4. Heizung

- **a)** Zentrale Heizungsanlage einschließlich 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].
- **b)** Zentrale Brennstoffversorgungsanlage [hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums].
- **c)** Eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne von Nr. 4. a) [hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nr. 4. a)].
- **d)** Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten [hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz].

5. Warmwasser

- **a)** Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage [hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nr. 2., soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nr. 4. a)].
- **b)** Eigenständig gewerbliche Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Nr. 5. a) [hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nr. 4. a)].

Ansichtsexemplar

c) Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten [hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft].

6. Verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nr. 4. a) und entsprechend Nr. 2., soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nr. 4. c) und entsprechend Nr. 2., soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nr. 4. d) und entsprechend Nr. 2., soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

7. Personen- oder Lastenaufzug [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; Betriebskosten der Fernüberwachung und des Notrufsystems einschließlich dessen Wartung; bei einem Vollwartungsvertrag mit Reparaturkostenanteil ist ein Abzug von 30 % vorzunehmen].

8. Straßenreinigung und Müllbeseitigung [öffentliche oder private Gebühren und Entgelte für Straßenreinigung; sowohl die turnusmäßige Reinigung inkl. Reinigungsmittel als auch der Winterdienst, d. h. Streuen und Schneeräumung inkl. Streumittel; öffentliche oder private Gebühren und Entgelte für Müllabfuhr einschließlich Biotonne, Papiertonne usw., Betriebskosten für Müllkompressoren, Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Berechnung und Aufteilung; die Bereitstellung der Müllgefäße, d.h. für den Hin- und Rücktransport zur Straße].

9. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung [regelmäßige Reinigung der gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Waschküchen, Trockenräumen, Kellern, Dachböden, Aufzüge von innen und der Fahrstuhltüren; Reinigungs-, Desinfektions- und Ungezieferbekämpfungsmittel].

10. Gartenpflege [Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen; Fällen von morschen, nicht mehr standsicheren Bäumen; Schneiden und Ausasten von Bäumen; Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen; Wartung der Spielplatzgeräte].

11. Beleuchtung [Strom für die Beleuchtung der Außenanlagen, der gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen usw.; Nachtbeleuchtung der Hausnummer].

12. Schornsteinreinigung [hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung einschließlich Feuerstättenschau und Feuerstättenbescheid, soweit sie nicht bereits unter Nr. 4. berücksichtigt sind].

13. Sach- und Haftpflichtversicherung [hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden (z.B. Erdbeben, Lawinen, Hochwasser), der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Gas- und Öltank und den Aufzug sowie die Kosten der Terrorismusversicherung].

14. Hausmeister [Vergütung, Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die dem Hauswart für seine Arbeit gewährt werden, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft].

Soweit ein Mieter gegen eine Vergütung die Hausmeister- oder Reinigungsarbeiten übernimmt, werden die dafür anfallenden Betriebskosten auch auf ihn selbst umgelegt.

15. Fernsehempfang

a) **Gemeinschafts-Antennenanlage** [hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich ihrer Einstellung durch eine Fachkraft, unabhängig davon, ob der Mieter ein Rundfunk- oder Fernsehgerät betreibt].

b) **Mit einem Breitbandkabelnetz verbundene private Verteilanlage** [hierzu gehören die Kosten für die Wartung und den Betriebsstrom].

c) **Glasfaseranlage** [hierzu gehören die Kosten des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nr. 33. des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gem. § 72 Abs. 1 des Telekommunikationsgesetzes].

16. Einrichtungen für die Wäschepflege [den Betriebsstrom, die Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen (Waschmaschinen, Wäschetrockner usw.), die regelmäßige Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie der Wasserversorgung entsprechend Nr. 2., soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind].

Ansichtsexemplar

17. Sonstige Betriebskosten [hierzu gehören die Kosten für: Allgemeinstrom; Dachrinnenreinigung und -beheizung; Wartung und Prüfung von Feuerlöschern einschließlich des Auffüllens von Löschpulver; Wartung von Entrauchungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen; Wartung und Batterieerneuerung von CO- und Rauchwarnmeldern; Wartung und Prüfung von Brand- und Blitzschutzanlagen, hausinternen Gasleitungen, Ölabscheidern und Elektroanlagen; regelmäßig erforderliche TÜV-Prüfungen von Flüssiggastanks; Smart Meter; Entsorgung von Sperr- und Sondermüll; Efeubeschnitt an Hausfassaden; Wartung und Pflege von begrünten Dächern; Wartung von Rückstausicherungen und -ventilen; Öltankreinigung; Wartung von Fenster- und Tür-Scharnieren; Trinkwasserüberprüfung; Wasseruntersuchungen (z.B. auf Blei, Kalk und Legionellen); Prüfung und Überwachung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen; Entlüftung von Fußbodenheizungen und Heizkörpern], soweit sie tatsächlich anfallen und von Nr. 1.-16. bisher nicht erfasst sind, sowie weitere Positionen wie folgt:

- _____
- _____
- _____

B. Umlage und Abrechnung der Betriebskosten

1. Über die vereinnahmten Vorauszahlungsbeträge ist mindestens jährlich abzurechnen.

2. Nachzuzahlende Beträge sind spätestens vier Wochen nach Zugang der Abrechnung beim Mieter fällig.

3. Der Vermieter darf nach einer Abrechnung die unter § 3 genannten Vorauszahlungen den tatsächlichen Gegebenheiten für die Zukunft in angemessener Höhe neu festsetzen (§ 560 BGB). Angemessen ist in der Regel ein monatlicher Betrag von einem Zwölftel der im zurückliegenden Jahr auf die entsprechende Wohnung angefallenen und abgerechneten Betriebskosten.

4. Die Betriebskosten werden, vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften, nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt, vgl. § 556a Abs. 1 BGB. Heiz- und Warmwasserkosten werden nach den Regelungen der Heizkostenverordnung umgelegt.

Abweichend hiervon gelten folgende Umlageschlüssel:

- _____
- _____

Der Vermieter ist aus sachlichen Gründen berechtigt, den Umlageschlüssel für die Betriebskosten - nicht der Heiz- und Warmwasserkosten - nach billigem Ermessen zu ändern, sofern der Mieter dadurch nicht unzumutbar belastet wird. Die vorgesehene Änderung ist dem Mieter vor Beginn der neuen Abrechnungsperiode in Textform mitzuteilen, dabei sind die sachlichen Gründe für die Änderung und der neue Umlageschlüssel anzugeben. Die Änderung wirkt zum Beginn der neuen Abrechnungsperiode.

Soweit neue Betriebskosten entstehen oder eingeführt werden, z. B. aufgrund von Modernisierungen oder infolge neuer gesetzlicher Bestimmungen, können diese im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung sowie unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots nach billigem Ermessen auf den Mieter umgelegt und hierfür angemessene Vorauszahlungen festgelegt werden.

5. Befindet sich die Mietsache in einer Wohnungseigentumsanlage, trägt der Mieter von den Betriebskosten den Anteil, der im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach Gesetz, Vereinbarungen und Beschlüssen auf das von ihm gemietete Wohnungseigentum entfällt. Dasselbe gilt für die nach der Heizkostenverordnung abzurechnenden Warmwasser- und Heizkosten. Soweit der Mieter durch den unter den Eigentümern geltenden Umlageschlüssel unbillig belastet wird, ist der Verteilungsmaßstab des § 556a Abs. 1 BGB sowie der Heizkostenverordnung anzuwenden. Der Mieter trägt ferner die gesamten auf die von ihm gemietete Einheit entfallenden direkten Kosten, wie beispielsweise die Grundsteuer. Änderungen des Umlageschlüssels durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer wirken auch gegenüber dem Mieter, sofern der Vermieter den Mieter vor Beginn des nach dem neuen Umlageschlüssel abzurechnenden Wirtschaftsjahres hierüber informiert und der neue Umlageschlüssel nicht grob unbillig ist.

Ansichtsexemplar

6. In einem Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt (§ 2 Heizkostenverordnung), wird auf die Anwendung der Heizkostenverordnung verzichtet. In diesem Fall werden die Heizkosten nach folgendem Umlageschlüssel verteilt:

●

---

7. Soweit für die Betriebskosten unter § 3 D. eine Pauschale vereinbart wurde, ist der Vermieter gem. § 560 Abs. 1 BGB berechtigt, durch Erklärung in Textform eine Erhöhung der Betriebskostenpauschale vorzunehmen. In der Erklärung muss der Vermieter den Grund für die Erhöhung der Pauschale bezeichnen und erläutern. Der Mieter schuldet den Erhöhungsbetrag ab dem Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit sich die Erklärung auf rückwirkend erhöhte Betriebskosten bezieht, wirkt sie vom Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten zurück, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgegangenen Kalenderjahres. Die Rückwirkung tritt nur ein, wenn der Vermieter das Erhöhungsverlangen innerhalb von drei Monaten, nachdem er Kenntnis von der Erhöhung erlangt hat, dem Mieter mitteilt. Ermäßigen sich die Betriebskosten, ist der Mieter berechtigt, eine Herabsetzung der Betriebskostenpauschale zu verlangen.

§ 5 Änderung der Grundmiete

Der Vermieter kann nach Maßgabe der §§ 557 ff. BGB die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete in Textform verlangen. Alternativ können die Parteien im Folgenden eine Staffel- oder Indexmiete vereinbaren; dies gilt auch für Mietverhältnisse nach § 2 B. (Zeitmietvertrag) und im Falle eines vereinbarten Kündigungsverzichts (§ 2 A. Nr. 3.):

● **1. ❑ Indexmiete**

Zum Zweck der Mietanpassung vereinbaren die Parteien eine Indexmiete. Die in § 3 A. Nr. 1. g) genannte Grundmiete – mit Ausnahme eines eventuellen Möblierungszuschlages – erhöht sich gem. § 557b BGB wie folgt:

Die Parteien vereinbaren, dass die Entwicklung der Miethöhe durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt wird. Steigt oder fällt dieser ab Beginn des Mietverhältnisses oder seit der letzten Mietanpassung, kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Änderung der Miete verlangen. Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung nach § 559 BGB 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 ist ausgeschlossen. Die Änderung muss durch Erklärung 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 zu Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

● **2. ❑ Staffelmiete**

Zum Zweck der Mieterhöhung vereinbaren die Parteien eine Staffelmiete gem. § 557a BGB.

● **a)** Ab dem _____ erhöht sich die Grundmiete – ohne Betriebskosten –

● für den Wohnraum auf _____ Euro,

● für die Garage auf _____ Euro,

● für den Stellplatz/Carport auf _____ Euro.

● **b)** Ab dem _____ erhöht sich die Grundmiete – ohne Betriebskosten –

● für den Wohnraum auf _____ Euro,

● für die Garage auf _____ Euro,

● für den Stellplatz/Carport auf _____ Euro.

Ansichtsexemplar

c) Ab dem _____ erhöht sich die Grundmiete – ohne Betriebskosten –

für den Wohnraum auf _____ Euro,

für die Garage auf _____ Euro,

für den Stellplatz/Carport auf _____ Euro.

d) Ab dem _____ erhöht sich die Grundmiete – ohne Betriebskosten –

für den Wohnraum auf _____ Euro,

für die Garage auf _____ Euro,

für den Stellplatz/Carport auf _____ Euro.

3. ❑ Indexmiete im Anschluss an die Staffelmiete

Mit Ablauf der letzten Staffelvereinbarung bleibt die Miete zunächst ein Jahr unverändert. Für die nachfolgende Zeit vereinbaren die Parteien, dass die Entwicklung der Miethöhe durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt wird. Steigt oder fällt dieser seit der letzten Mietanpassung, kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Änderung der Miete verlangen. Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung nach § 559 BGB 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 ist ausgeschlossen. Die Änderung muss durch Erklärung 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 zu Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

§ 6 Sicherheitsleistung (Kaution)

1. ❑ Der Mieter zahlt an den Vermieter eine Sicherheitsleistung in Höhe von _____ Euro nach den Vorschriften des § 551 BGB.

2. Der Mieter darf die Kaution weder während des laufenden Mietverhältnisses, noch nach einer Kündigung mit laufenden Forderungen für Miete und Betriebskosten verrechnen. Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, schon während des laufenden Mietverhältnisses die Kaution wegen unstreitiger oder rechtskräftig festgestellter Forderungen in Anspruch zu nehmen. In diesem Fall hat der Mieter die Sicherheit unverzüglich um den entsprechenden Betrag aufzufüllen.

3. Die Kaution darf nach Beendigung des Mietverhältnisses auch zur Verrechnung angefallener Prozesskosten verwendet werden, sofern Ansprüche aus dem Mietverhältnis streitgegenständlich waren.

4. Für den Fall der Veräußerung der Mietsache willigt der Mieter schon jetzt ein, dass die von ihm erbrachte Sicherheitsleistung auf den Erwerber übertragen wird.

5. ❑ Anstelle einer Barkaution vereinbaren die Parteien eine Sicherheit in Form einer Bürgschaft.

a) Der Mieter verpflichtet sich, bis zum Beginn der Mietzeit eine selbstschuldnerische Bürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland ansässigen Kreditinstituts oder eines privaten Bürgen zu stellen.

b) Die Bürgschaft muss den Verpflichtungen des Mieters aus diesem Vertrag einschließlich sämtlicher Nebenforderungen entsprechen, unbefristet sein und den Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage enthalten.

c) Die Höhe der Bürgschaft entspricht der gem. § 551 BGB zulässigen Höchstgrenze (drei Nettokaltmieten).

d) Mit Übergabe der Bürgschaftsurkunde ist die Verpflichtung des Mieters zur Stellung einer Mietsicherheit erfüllt.

e) Die Bürgschaft gilt auch zugunsten eines Rechtsnachfolgers des Vermieters, insbesondere im Falle der Veräußerung der Mietsache.

Ansichtsexemplar

§ 7 Übernahme von Tätigkeiten durch den Mieter

Der Mieter verpflichtet sich zur Übernahme folgender Tätigkeiten:

- **1. ❑ Hausreinigung**

  a) Der Mieter verpflichtet sich, die gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteile wie Zugänge, einschließlich davor befindlicher Treppen und Rampen, Flure, Treppenhäuser, Waschküchen, Trockenräume, Keller, Dachböden, Aufzüge von innen sowie die Fahrstuhltüren, die Haus- und Hoftüren regelmäßig zu reinigen.

  b) Jeder Mieter hat für die Reinigung seines Kellers und der Lichtschächte der zugehörigen Kellerfenster Sorge zu tragen.

  c) Treppen und Vorplätze sowie Treppenhausfenster und -geländer sind vom Mieter bei Bedarf, im Übrigen nach einem vom Vermieter oder dessen Beauftragten aufzustellenden Reinigungsplan einmal wöchentlich zu reinigen, gegebenenfalls zu fegen, feudeln, seifen und bohnern.

- **2. ❑ Straßen- und Bürgersteigreinigung**

  Der Mieter verpflichtet sich zur Straßen-, Bürgersteig-, Haus-, Hof- und Zugangswegreinigung. Sofern eine Straßenreinigungssatzung oder eine vergleichbare Satzung besteht, erfolgt die Reinigungstätigkeit nach den dort festgelegten Bestimmungen.

- **3. ❑ Winterdienst Bürgersteig**

  Der Mieter übernimmt die Beseitigung von Schnee und Eis bei Schneewetter und Glatteis und, falls erforderlich, wiederholtes Bestreuen der Straße, des Bürgersteiges. Die benötigten Geräte, Reinigungs- und Streumaterialien hat der Mieter auf eigene Kosten zu beschaffen. Sofern eine Straßenreinigungssatzung, Winterdienstsatzung oder eine vergleichbare Satzung besteht, erfolgt die Reinigungstätigkeit nach den dort festgelegten Bestimmungen.

- **4. ❑ Winterdienst Hof und Zuwege**

  Der Mieter übernimmt die Beseitigung von Schnee und Eis bei Schneewetter und Glatteis und, falls erforderlich, des Hofes, der Zuwege und der Haustreppe mit abstumpfenden Mitteln. Die benötigten Geräte und Streumaterialien hat der Mieter auf eigene Kosten zu beschaffen.

- **5. ❑ Bereitstellung Müllbehälter**

  Der Mieter ist verpflichtet, die für das Grundstück bestimmten Müllbehälter rechtzeitig zum festgelegten Abholtermin zur Entleerung bereitzustellen und diese nach der Entleerung unverzüglich wieder an ihren vorgesehenen Standort zurückzubringen.

- **6. ❑ Gartenpflege**

  a) Dem Mieter obliegt die Pflege des Gartens. Hierzu gehören neben einfachen Pflegearbeiten, die weder besondere Fachkenntnisse noch einen besonderen Zeit- oder Kostenaufwand des Mieters erfordern (bspw. Rasenmähen, Umgraben von Beetflächen etc.), auch das Beschneiden von Büschen und Hecken sowie das Vertikutieren und Düngen des Rasens; nicht jedoch der Beschnitt von Bäumen.

  b) Ohne vorherige Zustimmung des Vermieters ist der Mieter nicht berechtigt, von der bisherigen Nutzungs- und Anlagenart des Gartens abzuweichen. So ist der Mieter beispielsweise nicht berechtigt, einen Ziergarten in einen Nutzgarten umzuwandeln oder vorhandene Beetflächen in Rasenflächen umzuwandeln. In keinem Fall darf es zu einer völligen Verwilderung und Vernachlässigung des Gartens kommen.

  c) Der Mieter darf vom Vermieter angepflanzte Sträucher/Hecken und Bäume nicht ohne Erlaubnis des Vermieters entfernen. Er darf jedoch beliebige Blumen säen und pflanzen. Vor dem Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern/Hecken ist die Genehmigung des Vermieters einzuholen. Dieser darf die Genehmigung aus wichtigem Grund verweigern. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn hiermit ein Verstoß gegen die Bestimmungen des jeweiligen Landes-Nachbarrechtsgesetzes oder der örtlichen Baumschutzsatzung verbunden wäre oder die geringe Größe und/oder der optisch-ästhetische Gesamteindruck des Grundstückes/Gartens die Anpflanzung (weiterer) Bäume, Büsche oder Hecken nicht zulässt. Der Mieter hat auch bei genehmigten Anpflanzungen in jedem Fall die jeweiligen Bestimmungen des einschlägigen Landes-Nachbarschaftsgesetzes (insbesondere zum Grenzabstand) und der örtlichen Baumschutzsatzungen zu beachten. Bei Neuanpflanzungen sind je nach Art des Gewächses die erforderlichen Wurzelsperren fachgerecht einzubauen.

  d) Dem Mieter ist es untersagt, die Hausfassade mit Knöterich, Geißblatt, Efeu oder anderen Rankpflanzen bewachsen zu lassen, soweit hiermit eine Beeinträchtigung der Bausubstanz verbunden ist. Etwaige schuldhafte Beschädigungen der Fassade durch deren Bewuchs hat der Mieter zu ersetzen.

  e) Die zur Gartenpflege erforderlichen Geräte und Mittel (Rasenmäher, Heckenschere, Dünger etc.) hat der Mieter auf eigene Kosten zu besorgen. Für den Fall, dass der Vermieter diese Geräte zur Verfügung stellt, ist der Mieter bei Instandsetzungen bzw. -haltungen zur Kostentragung im Rahmen von Kleinreparaturen verpflichtet.

Ansichtsexemplar

7. Allgemeine Regelungen

a) Für die oben vereinbarten und aufgeführten Tätigkeiten stellt der Vermieter einen Plan auf, der festlegt, welcher Mieter bzw. Nutzer des gesamten Hauses, welche Arbeiten im Wechsel mit den anderen Wohnparteien wann zu erledigen hat. Der Vermieter ist berechtigt einen anderen angemessenen Turnus für die Übernahme der Tätigkeiten zu bestimmen.

b) Die vorgenannten Verpflichtungen entfallen nicht bei Abwesenheit des Mieters. Vielmehr hat der Mieter für den Fall seiner Abwesenheit oder sonstigen Verhinderung (z. B. Krankheit) auf eigene Kosten dafür Sorge zu tragen, dass die ihm übertragenen Aufgaben ggf. durch Einschaltung Dritter durchgeführt werden.

c) Kommt der Mieter seinen vorgenannten Verpflichtungen nicht nach, ist der Vermieter nach vorangegangener Abmahnung berechtigt, durch einseitige Erklärung gegenüber dem Mieter mit Wirkung für die Zukunft die vorstehend vereinbarten Reinigungsaufgaben bzw. Räum- und Streupflichten auf Dritte, z. B. ein Reinigungsunternehmen, zu übertragen und die hierdurch entstehenden Kosten als Betriebskosten auf den Mieter umzulegen, sofern die hiermit einhergehende Änderung dieses Vertrages unter Berücksichtigung der Interessen des Vermieters für den Mieter zumutbar ist.

§ 8 Rauchwarnmelder

1. Der Mieter verpflichtet sich, zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder stets in Betrieb zu halten, die Funktion zu prüfen und jede Funktionsstörung dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

2. Will der Mieter Räume, die gesetzlich nicht mit Rauchwarnmeldern auszustatten sind, als Schlaf- oder Kinderzimmer - auch nur vorübergehend - nutzen, so verpflichtet er sich, diese Nutzungsänderung dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

3. Der Vermieter ist berechtigt, die Funktionsprüfung der Rauchwarnmelder selbst zu übernehmen und die entsprechenden Kosten in marktüblicher Höhe im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umzulegen.

Die Wartung der Rauchwarnmelder übernimmt der Vermieter. Die dafür anfallenden Kosten können in marktüblicher Höhe im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden.

§ 9 Beheizung der Mietsache

1. Sofern die Mietsache durch eine **Zentralheizung** beheizt wird, wird diese in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April in Betrieb gehalten. Außerhalb dieser Heizperiode ist die Sammelheizung in Betrieb zu nehmen, soweit dies an drei aufeinander folgenden Tagen erforderlich ist, um eine angemessene Raumtemperatur zu gewährleisten.

Als angemessene Mindesttemperatur gelten 20° C in den Wohnräumen, im Badezimmer und in der Küche sowie 18° C im Flur in der Zeit von 6:30 Uhr bis 22:30 Uhr. Der Vermieter ist zu einer Nachtabsenkung berechtigt.

Die Kosten einer notwendig werdenden Zwischenablesung von Heizkosten- oder Warmwasserverteilern und des Nutzerwechselaufwandes trägt der Mieter, es sei denn der Wechsel ist vom Vermieter zu vertreten.

2. Sofern die Mietsache über eine **Einzelheizung/Etagenheizung** beheizt wird, betreibt der Mieter diese selbst. Er ist verpflichtet die Heizungsanlage während der Heizperiode im erforderlichen Umfang in Betrieb zu halten sowie die Heizungsanlage sachgemäß und pfleglich entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und technischen Erfordernissen zu behandeln. Die Kosten des Energiebezugs (Gas, Öl, Fernwärme etc.) der Einzelheizung trägt der Mieter auf eigene Rechnung. Er schließt hierfür den erforderlichen Vertrag mit einem Versorger. Kommt der Mieter dem nicht nach, kann der Vermieter die Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umlegen. Darüber hinaus anfallende Betriebskosten der Heizungsanlage sind von dem Mieter zu tragen, vgl. § 4.

Soweit für den Betrieb der Heizung und Warmwasserversorgung ein gesetzlicher Mindestwert an einzusetzenden erneuerbaren Brennstoffen gefordert ist, so hat der Mieter dem Vermieter auf dessen Anforderung sämtliche zur Erfüllung der gesetzlichen Nachweis- und Mitwirkungspflichten erforderlichen Unterlagen unverzüglich vorzulegen. Der Mieter ist verpflichtet, die hierfür notwendigen Nachweise einzuholen und die erforderlichen Auskünfte sowie Dokumente auf eigene Kosten dem Vermieter zu übergeben.

3. Eine Beheizung der Mietsache kann nicht verlangt werden bei Störungen, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z. B. Brennstoffknappheit). In diesen Fällen ist der Vermieter zur Ersatzbeheizung nicht verpflichtet, es sei denn, die Unmöglichkeit beruht auf einem Verschulden des Vermieters. Der Mieter ist insoweit nicht berechtigt, Schadensersatzansprüche geltend zu machen. Die Rechte aus § 536 BGB bleiben unberührt.

4. Der Vermieter ist berechtigt, auch im laufenden Mietverhältnis von einer zentralen auf dezentrale oder von einer dezentralen auf eine zentrale Beheizung der Mietsache umzustellen. Ebenso ist er berechtigt, auf eine leitungsgebundene Wärmeversorgung (Nahwärme/Fernwärme) umzustellen.

Ansichtsexemplar

5. Ein Wechsel zwischen Eigenversorgung und Wärmelieferung (Wärmecontracting) bedarf nicht der Zustimmung des Mieters. Im Falle des Wärmecontractings kann der Vermieter verlangen, dass die Kosten der Wärmelieferung vom Mieter direkt mit dem Wärmelieferanten abgerechnet werden. Der Vermieter schuldet in diesem Fall keine Heizkosten- und Warmwasserkostenabrechnung. Eine Abrechnung dieser Kosten erfolgt ausschließlich durch den Wärmelieferanten ohne Beteiligung des Vermieters.

§ 10 Benutzung der Mietsache

1. Der Mieter hat in den Wohnräumen für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume, sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen, pfleglich zu behandeln.

2. Zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung ist nicht nur eine ausreichende Lüftung der Wohnräume erforderlich, sondern auch eine ausreichende Beheizung.

3. In der kalten Jahreszeit sind in den Räumen vorhandene Zu- und Abflussleitungen vor dem Einfrieren zu schützen, soweit sie der unmittelbaren Einwirkung des Mieters unterliegen.

4. Nach Überlassung hat der Mieter die Mieträume von Ungeziefer freizuhalten. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so kann der Vermieter die zur Beseitigung des Ungeziefers notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Für Schäden, die damit in Zusammenhang stehen, haftet der Mieter, jedoch nicht für vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden des Vermieters.

5. Der Mieter verpflichtet sich, das Füttern von Tauben, Möwen und anderen Tieren vom Grundstück aus wegen der damit verbundenen Beeinträchtigungen und Belästigungen zu unterlassen.

§ 11 Untervermietung und gewerbliche Nutzung

1. Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als Wohnzwecken nur mit Erlaubnis des Vermieters benutzen.

2. Der Mieter ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters weder zu einer Untervermietung der Mieträume, noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte, ausgenommen an besuchsweise sich aufhaltende Personen, berechtigt. Die Erlaubnis gilt nur für den Einzelfall und kann jederzeit aus wichtigem Grund versagt oder widerrufen werden. Die Rechte des Mieters aus § 553 BGB bleiben unberührt.

3. Zur Ausübung einer gewerblichen Nutzung der Räume bedarf es der Zustimmung des Vermieters. Für den Fall, dass ein Wohnraum gewerblich, beziehungsweise sonst beruflich genutzt wird, darf der Mieter nicht ohne vorherige Einwilligung des Vermieters den Geschäftszweig wechseln. Im Übrigen gelten die Vorschriften des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen.

§ 12 Tierhaltung

1. Kleintiere, wie beispielsweise Zierfische, Schildkröten, Goldhamster, Zwergkaninchen, Meerschweinchen, kleine Vögel (nicht Papageien) oder vergleichbare Tiere sowie andere Kleintiere in Klein-Aquarien oder Terrarien, darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters im haushaltsüblichen Umfang halten. Ausgenommen davon ist die Haltung gefährlicher Tiere (z. B. giftige Schlangen, Skorpione, Frösche oder Spinnen), die grundsätzlich nicht gestattet ist.

2. Für die Haltung sämtlicher anderer Tiere, insbesondere von Katzen und Hunden (ausgenommen Assistenz-Tiere), bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung des Vermieters, sofern deren Haltung nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache im Sinne des § 535 Abs. 1 BGB gehört. Diese Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Die Erlaubnis erlischt mit der Veräußerung oder dem Tode der Tiere. Die Zustimmung ist zu versagen bzw. kann widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung anderer Mieter oder des Grundstücks zu befürchten ist. Gleiches gilt bei Missachtung von Auflagen.

3. Bei Belästigung anderer Hausbewohner oder Nachbarn, Gefahren für Personen oder Sachen oder bei sonstigen Unzuträglichkeiten kann auch die Haltung von Kleintieren im Sinne von Nr. 1. verboten werden.

4. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung und unerlaubte Tierfütterung entstehenden Schäden.

§ 13 Instandhaltung der Mietsache / Anzeigepflichten und Haftung des Mieters

1. Für die Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder der zu dem Gebäude gehörigen Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörenden Personen oder Untermietern verursacht worden sind. Dies gilt auch für Schäden, die von Besuchern, Lieferanten, Handwerkern und sonstigen Dienstleistenden verursacht worden sind, sofern sie Erfüllungsgehilfen des Mieters, von diesem beauftragt oder seinem Verantwortungsbereich zuzuordnen sind.

2. Jeden in den Mieträumen entstehenden Schaden hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen, gleiches gilt für Schäden der gemeinschaftlich genutzten Räume.

Ansichtsexemplar

3. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Waren und Einrichtungsgegenständen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfanges die Einwirkungen sind, es sei denn, dass den Vermieter insoweit ein Verschulden trifft.

§ 14 Schönheitsreparaturen

1. Wurde die Mietsache vollständig renoviert übergeben, ist der Mieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen innerhalb der Mietsache durchzuführen, die während der Mietzeit durch seinen Mietgebrauch erforderlich werden. Das gleiche gilt, wenn die Mietsache unrenoviert oder renovierungsbedürftig an den Mieter übergeben wurde und dieser dafür einen angemessenen Ausgleich erhalten hat.

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

2. Wurde die Mietsache unrenoviert oder renovierungsbedürftig an den Mieter übergeben, sind die Parteien weder verpflichtet, Schönheitsreparaturen, die während der Mietdauer durch den Mietgebrauch des Mieters erforderlich werden, durchzuführen noch deren Kosten zu tragen.

§ 15 Erhaltung der Mietsache / Kleinreparaturklausel

1. Verschuldensunabhängig hat der Mieter die Kosten für kleinere Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an solchen Gegenständen zu tragen, welche dem häufigen und unmittelbaren Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, z. B. Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur 150,00 € einschließlich Mehrwertsteuer und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand 6 % der Jahreskaltmiete nicht übersteigt.

2. Erhöht oder ermäßigt sich seit Vertragsbeginn der vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Verbraucherpreisindex in Deutschland, können sich der vorstehende Wert für eine Kleinreparatur und der Jahreshöchstbetrag entsprechend ändern. Das Gleiche gilt für jede erneute Änderung des Verbraucherpreisindex. Eine Anpassung der Werte ist frühestens nach Ablauf von 12 Monaten seit Vertragsbeginn oder der letzten Änderung möglich. Die geänderten Werte gelten vom Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Änderungserklärung des Vermieters oder Mieters. In der Erklärung, die in Textform abgegeben werden kann, ist die jeweils eingetretene Änderung des vereinbarten Index anzugeben.

§ 16 Veränderungen an und in der Mietsache durch den Mieter

1. Jede bauliche Veränderung an der Mietsache bedarf der vorherigen Erlaubnis des Vermieters. Die Erlaubnis kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet.

2. Die Einholung der vorherigen Erlaubnis gilt insbesondere für das Anbohren von Fliesen, Türen und deren Rahmen sowie Fenster und deren Rahmen, oder das Einbringen von Bodenbelägen. Einrichtungen oder Veränderungen der Mietsache, die der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters während der Mietzeit angebracht oder vorgenommen hat, hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters sofort auf eigene Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

3. Bei genehmigten Veränderungen oder Einrichtungen muss der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses diese auf eigene Kosten beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen, soweit nichts Abweichendes vereinbart ist.

4. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mieträume versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Wenn der Vermieter die Einrichtung übernehmen will, hat er dem Mieter einen angemessenen Ausgleich zu erstatten. Dies gilt nicht, sofern der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die Einrichtung weg, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf seine Kosten verpflichtet.

5. Unberührt hiervon bleiben die Rechte des Mieters aus § 554 BGB.

§ 17 Betreten der Mietsache

1. Dem Vermieter, seinem Beauftragten, dem Wohnungseigentumsverwalter sowie dem Hausverwalter steht nach vorheriger rechtzeitiger Terminankündigung bei Bestehen eines berechtigten Interesses, der Zutritt zur Mietsache frei. Bei Gefahr in Verzug ist ihm das Betreten der Mieträume zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gestatten. Dieses berechtigte Interesse besteht insbesondere zur Feststellung der Notwendigkeit bzw. zur Durchführung von Instandhaltungs-/Instandsetzungsarbeiten oder Verkehrssicherungspflichten, zum Ablesen von Messgeräten, zur Überprüfung technischer Einrichtungen (z. B. Rauchwarnmelder), zur Aufrechterhaltung der Versorgungssicherheit im Haus, zur Feststellung der Renovierungsbedürftigkeit, zur Überprüfung des vertragsgerechten Mietgebrauchs

Ansichtsexemplar

(z. B.) bei begründetem Verdacht (unzulässiger Tierhaltung), zur Wahrung seiner Rechte (z. B. Aufmaß zum Zwecke einer Mieterhöhung).

2. Sind Arbeiten zur Erhaltung oder zum Ausbau des Gebäudes oder der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig, besteht seitens des Mieters die Verpflichtung, während der Arbeitszeit der betreffenden Handwerker, in Fällen dringender Gefahr zu jeder Tages- und Nachtzeit Einlass in seine Mietsache zu gewähren.

3. Der Mieter hat die Besichtigung der Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses zwecks anderweitiger Vermietung oder bei beabsichtigtem Verkauf der Mietsache nach vorheriger Terminabsprache zu gestatten.

4. Im Falle seiner längeren Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass dem Vermieter auch während der Abwesenheit der erforderliche Zugang zur Wohnung ermöglicht werden kann. Der Vermieter ist entsprechend in Kenntnis zu setzen.

§ 18 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Rückgabe der Mietsache hat der Mieter die Räume in sauberem Zustand (insbesondere Nassreinigung der Bodenbeläge, Staubsaugen von Teppichböden, Fensterputzen, Reinigung der Sanitäreinrichtungen, Reinigen von Wandfliesen, Abstauben von mitvermieteten Möbeln und Reinigen von Küchen und Geräten) und auch mit allen von ihm selbst beschafften Schlüsseln zurückzugeben.

2. Die Räumungspflicht des Mieters erstreckt sich auf alle Gegenstände im Mietbereich, soweit sie von ihm eingebracht sind.

3. Endet das Mietverhältnis aufgrund einer Kündigung durch den Mieter oder aufgrund einer durch das Verhalten des Mieters veranlassten Kündigung des Vermieters, trägt der Mieter die Kosten einer erforderlich werdenden Zwischenablesung und Zwischenabrechnung für verbrauchsabhängige Betriebskosten, sofern die Kündigung nicht auf einem Fehlverhalten des Vermieters beruht.

4. Beide Parteien verzichten darauf, sich auf eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gem. § 545 BGB zu berufen. § 546a BGB bleibt unberührt.

§ 19 Personenmehrheiten

1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

2. Willenserklärungen müssen bei einer Mehrheit von Vermietern oder Mietern von oder gegenüber allen Vertragsparteien 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.

3. Tatsachen, die nur für einen Mieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für oder gegen ihn einen Schadensersatz oder sonstigen Anspruch begründen, haben für die übrigen Mieter die gleiche Wirkung.

§ 20 Aufzug

1. Dem Mieter ist die Benutzung des Aufzugs gestattet. Der Vermieter kann die Benutzung eines im Objekt vorhandenen Fahrstuhls in einer Benutzungsordnung regeln. Die Betriebsvorschriften sowie die entsprechenden Bestimmungen in der Hausordnung sind zu beachten.

2. Der Betrieb kann nicht verlangt werden bei Störungen auf Grund von höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung. Der Mieter ist insoweit nicht berechtigt, Schadensersatzansprüche geltend zu machen. Die Rechte aus § 536 BGB bleiben unberührt. Der Vermieter hat für alsbaldige Beseitigung etwaiger Störungen zu sorgen.

§ 21 Hausordnung

1. Vorbemerkung

Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung zur Aufrechterhaltung der Ruhe und Ordnung im Haus einseitig abzuändern, soweit dadurch keine zusätzlichen Verpflichtungen des Mieters entstehen.

2. Rücksichtnahme

Die Hausbewohner verpflichten sich zur gegenseitigen Rücksichtnahme sowie zum sachgemäßen Umgang mit der Mietsache und den Gemeinschaftsflächen.

3. Ruhezeiten

In der Zeit von 13:00 – 15:00 Uhr sowie 22:00 – 6:00 Uhr ist Ruhe auf Zimmerlautstärke einzuhalten. Insbesondere ist zu diesen Zeiten zu vermeiden: Starkes Türenschlagen und ruhestörende Haus- und

Ansichtsexemplar

Gartenarbeiten. An Sonn- und Feiertagen ist die Erledigung solcher ruhestörenden Arbeiten ganztägig zu unterlassen. Bei der Benutzung von Fernseh-, Radio- oder sonstigen Geräten sowie Musikinstrumenten ist stets Zimmerlautstärke einzuhalten.

4. Reinigung und Winterdienst

Der Vermieter behält sich vor, einen externen Dienstleister mit der Durchführung der Gebäudereinigung, der Straßenreinigung und/oder des Räum- und Streudienstes auf Kosten des Mieters zu beauftragen. Solange und soweit der Vermieter sich nicht eines externen Dienstleisters bedient und keine abweichende Regelung vereinbart ist, gilt Folgendes: Die Zugänge zu den einzelnen Wohnungen, die Treppen sowie die Treppenfenster einschließlich der Geländer sind von den jeweiligen Parteien (Mietern) stets sauber zu halten. Wohnen mehrere Parteien auf einem Stockwerk, so hat die Reinigung abwechselnd zu erfolgen. Die Reinigung, Räumung und Bestreuung der gemeinschaftlich genutzten Treppen, Räume, Plätze, Einfahrten und Höfe sowie der Straße und Gehwege wechselt von Woche zu Woche zwischen allen Hausbewohnern in fortlaufender Reihe.

Die Reinigung der Straßen und Gehwege muss nach den jeweiligen Ordnungsvorschriften mindestens 1x wöchentlich, bei Bedarf täglich, vorgenommen werden. Insbesondere ist die ausreichende Beseitigung von Schnee und Eis sicherzustellen. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Reinigungsgeräte und Streumaterial zu stellen. Kommt der Mieter seiner Pflicht nicht ordnungsgemäß nach, so ist der Vermieter berechtigt, nach erfolgloser Mahnung die Reinigung, Räumung und Bestreuung auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen.

5. Gemeinschaftseinrichtungen

Gemeinschaftseinrichtungen dürfen nur zu den dafür vorgesehenen Zwecken benutzt werden. Insbesondere ist das Rauchen in diesen Einrichtungen sowie im Treppenhaus und den Allgemeinfluren nicht erlaubt. Das Einstellen von Krafträdern ist in den zur Alleinbenutzung gemieteten Haupt- und Nebenräumen nicht gestattet. Hauseingang, Treppen, Flure, Keller und Gemeinschaftsräume sind von Gegenständen aller Art, mit Ausnahme von Kinderwägen, Gehhilfen und Rollstühlen, die Fluchtwege nicht versperren und keine wesentlichen Hindernisse darstellen, freizuhalten.

6. Außentüren

Die Haustüre ist stets geschlossen zu halten, darf jedoch aus Gründen der Fluchtmöglichkeit auch während der Nachtruhe nicht abgeschlossen werden. Sämtliche Türschlüssel sind sorgfältig aufzubewahren.

7. Lüften und Heizen

Der Mieter hat für ausreichende Lüftung und Heizung der Mietsache Sorge zu tragen. Zum Lüften sind die Fenster kurzzeitig ganz zu öffnen (Stoßlüften).

8. Abfallbeseitigung

Müll muss ordnungsgemäß getrennt werden und darf frühestens am Abend vor der Abholung auf den Gehweg gestellt werden. Das Herausstellen des Mülls an die Straße ist Sache des Mieters. Dies gilt nicht, wenn eine abweichende Regelung vereinbart ist.

Die Zwischenlagerung von Sperrmüll ist weder in den Gemeinschaftsräumen noch in der Außenanlage gestattet. Abfälle dürfen nicht ins WC geworfen werden.

9. Brennmaterial

Aus feuerpolizeilichen Gründen dürfen leichtentzündliche Gegenstände nicht in den Keller- und Bodenräumen sowie in der Garage gelagert werden.

Brennstoffe dürfen nur in den hierfür ausgewiesenen Räumen gelagert werden. Öfen und Herde dürfen nur mit dem jeweils geeigneten Brennstoff beheizt werden.

10. Waschen und Trocknen

Während des Waschens ist die Waschküchentür geschlossen zu halten. Die Wäsche ist auf dem vom Vermieter bestimmten Trockenplatz zu trocknen und darf nur solange aufgehängt werden, wie es der Trockenvorgang erfordert. Es ist darauf zu achten, dass der Wasch-/Trockenraum durch den Nutzer ausreichend gelüftet und geheizt wird.

11. Kälteschutz

Der Mieter hat alle möglichen Maßnahmen zu ergreifen, um ein Einfrieren von Leitungen zu verhindern. Ab 5°C kann die Wasserleitung bei Einfriergefahr abgestellt werden. Befindet sich der Haupthahn in den Räumen des Mieters, so muss dieser den Zutritt bei Bedarf ermöglichen.

12. Grillen

Grillen ist auf Balkonen, Terrassen und anderen mitvermieteten Freiflächen, die unmittelbar an das Gebäude grenzen, verboten, es sei denn, eine Belästigung Dritter ist ausgeschlossen.

13. Außenantennen, Blumenkästen, etc.

Das Anbringen von Außenantennen, Blumenkästen, Schildern und ähnlichen Vorrichtungen darf nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters in sachgemäßer Ausführung erfolgen. Außenantennen sind zu

Ansichtsexemplar

entfernen, wenn der Vermieter nachträglich eine Gemeinschaftsantenne anbringt. Die Zustimmung kann vom Vermieter aus wichtigem Grund widerrufen werden.

14. Gartenpflege

Soweit der Mieter die Gartenpflege zu erledigen hat, ist der Vermieter nicht verpflichtet, Arbeitsgeräte zu stellen.

§ 22 Weitergabe von Daten

1. Die in diesem Mietvertrag erhobenen personenbezogenen Daten werden vom Vermieter benötigt, um sicherzustellen, dass dieser gem. Art. 6 Abs. 1 b) und f) DSGVO seine Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis und dessen Abwicklung erfüllen kann.

2. Der Mietvertrag bzw. dessen Vertragstext und die darin enthaltenen Daten werden vom Vermieter – gegebenenfalls auch elektronisch verarbeitet und gespeichert werden. Mit Ausnahme von IT-Dienstleistern, deren Dienste für den reibungslosen Betrieb zwingend erforderlich sind, ist ein Zugriff durch Dritte ausgeschlossen

3. Diese personenbezogenen Daten bleiben – auch nach Beendigung des Mietverhältnisses – bis zum Ablauf der gesetzlichen dreijährigen Regelverjährungsfrist (§ 195 BGB) gespeichert und werden danach gelöscht, sofern der Vermieter aufgrund von gesetzlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten nicht nach Art. 6 Abs. 1 c) DSGVO zu einer längeren Speicherung verpflichtet ist.

4. Um der Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen nachzukommen, ist der Vermieter gem. Art. 6 Abs. 1 b) DSGVO berechtigt, personenbezogene Daten des Mieters an Behörden, Handwerker, Sachverständige, Messdienstleister, Rechts- und Steuerberater, Betreibergesellschaften für Kabelfernsehen, Gas-, Wasser- und Stromversorger, Versicherungen, Schornsteinfeger, Ersteller von Betriebskostenabrechnungen und andere Dienstleister, denen sich der Vermieter zur Erfüllung seiner Vertragspflichten bedient, in erforderlichem Umfang zu übermitteln. Zum Zwecke der Erfüllung von Rechtsansprüchen anderer Mieter, kann diesen auf Verlangen Einsicht in sämtliche, den jeweiligen Betriebs- und Heizkostenabrechnungen zugrundeliegenden Originalbelege und Verbrauchserfassungen gewährt werden.

5. Gem. Art. 6 Abs. 1 f) DSGVO ist der Vermieter berechtigt, solche Daten an Dritte weiterzugeben, die für zur Erstellung von Mietpreissammlungen, Mietkatastern, Mietspiegeln und zum Zwecke von Mieterhöhungen erforderlich sind. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Daten in Form von Lage, Art, Ausstattung und Beschaffenheit der Mietsache sowie die Höhe von Miete und Betriebskosten.

6. Der Mieter hat das Recht, gem. Art. 15 DSGVO Auskunft über seine vom Vermieter verarbeiteten personenbezogenen Daten zu verlangen, gem. Art. 16 DSGVO die Berichtigung unrichtiger oder Vervollständigung und gem. Art. 18 DSGVO die Einschränkung der Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten zu verlangen. Der Mieter hat außerdem das Recht auf Datenübertragbarkeit gem. Art. 20 DSGVO sowie ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde gem. Art. 77 DSGVO. Sofern personenbezogene Daten des Mieters auf Grundlage von berechtigten Interessen gem. Art. 6 Abs. 1 f) DSGVO verarbeitet werden, hat dieser das Recht, gem. Art. 21 DSGVO Widerspruch dagegen einzulegen, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus der besonderen Situation des Mieters ergeben.

§ 23 Anmelde- und Abmeldepflichten des Mieters für Strom- und Gasversorgung

1. Anmeldepflicht des Mieters

a) Der Mieter ist verpflichtet, sich spätestens bis zum zweiten Werktag vor Beginn des Mietverhältnisses eigenverantwortlich bei einem Energieversorgungsunternehmen seiner Wahl für die Versorgung der Mietsache mit Strom und – soweit erforderlich – mit Gas anzumelden.

b) Der Mieter hat dem Energieversorgungsunternehmen sämtliche für die Versorgung erforderlichen Angaben (insbesondere Name, Anschrift, Zählernummer, Marktlokations-ID, Datum des Lieferbeginns) zu übermitteln.

c) Unterlässt der Mieter die fristgerechte Anmeldung, erfolgt die Versorgung ggf. durch den jeweils örtlich zuständigen Grundversorger gem. § 36 EnWG. Sämtliche hieraus entstehenden Kosten, Gebühren oder Preisnachteile trägt ausschließlich der Mieter.

2. Abmeldepflicht bei Beendigung des Mietverhältnisses

a) Der Mieter ist verpflichtet, sich spätestens bis zum zweiten Werktag vor dem Ende des Mietverhältnisses beim Energieversorgungsunternehmen abzumelden oder eine Ummeldung auf die neue Verbrauchsstelle vorzunehmen.

b) Unterbleibt die Abmeldung, bleibt der Mieter bis zur tatsächlichen Abmeldung oder bis zur nachweislichen Übernahme der Belieferung durch einen Nachmieter für sämtliche Energieverbräuche in der Mietsache verantwortlich.

c) Eine rückwirkende Abmeldung ist ausgeschlossen; etwaige daraus resultierende Mehrkosten trägt der Mieter.

Ansichtsexemplar

3. Nachweis- und Mitwirkungspflichten

a) Der Mieter hat dem Vermieter innerhalb von sieben Tagen nach Mietbeginn eine Bestätigung des Energieversorgers über die erfolgte Anmeldung vorzulegen.

b) Spätestens bei Rückgabe der Mietsache hat der Mieter dem Vermieter eine Abmeldebestätigung vorzulegen.

c) Der Mieter ist verpflichtet, bei der Ablesung der Zählerstände mitzuwirken, Zutritt zu den Zählern nach vorheriger Ankündigung zu gewähren und den Vermieter über alle für die Abrechnung relevanten Umstände unverzüglich zu informieren.

4. Datenübermittlung an den Grundversorger

a) Kommt der Mieter seiner Anmeldepflicht nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, die zur ordnungsgemäßen Zuordnung der Verbrauchsstelle erforderlichen personenbezogenen Daten des Mieters (Name, Anschrift, Einzugsdatum, Zählernummer, Marktlokations-ID) an den örtlich zuständigen Grundversorger zu übermitteln.

b) Die Datenübermittlung erfolgt ausschließlich zum Zweck der Sicherstellung einer gesetzeskonformen Energieversorgung nach § 20a EnWG.

c) Der Mieter erklärt sich mit dieser Datenübermittlung einverstanden und wird hiermit gem. Art. 13 DSGVO unterrichtet.

5. Kosten- und Haftungsregelung

a) Der Mieter haftet dem Vermieter für sämtliche Schäden, Aufwendungen oder Nachteile, die diesem infolge einer verspäteten, fehlerhaften oder unterlassenen An- oder Abmeldung entstehen.

b) Der Vermieter ist berechtigt, ihm entstandene Kosten unmittelbar gegenüber dem Mieter geltend zu machen oder mit etwaigen Kautionsrückzahlungsansprüchen zu verrechnen.

c) Etwaige Ansprüche des Vermieters auf Schadensersatz oder Aufwendungsersatz bleiben hiervon unberührt.

6. Vorrang gesetzlicher Bestimmungen

Die zwingenden Vorschriften des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) bleiben unberührt. Diese Regelung konkretisiert die daraus folgenden Pflichten des Mieters und ergänzt sie im Interesse einer ordnungsgemäßen Energieversorgung der Mietsache

§ 24 Sonstige Vereinbarung / Individualvereinbarungen

- _____
- _____
- _____
- _____

§ 25 Salvatorische Klausel

1. Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

2. Bei Bestehen bisheriger schriftlicher oder mündlicher Mietvereinbarungen treten diese mit dem Wirksamwerden des vorliegenden Vertrages außer Kraft.

3. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Das Gleiche gilt für Verzichtserklärungen, Zusagen und Zustimmungen aller Art.

§ 26 Anlagen zum Mietvertrag

Folgende Anlagen sind Gegenstand des Mietvertrages:

- _____
- _____

Ansichtsexemplar

§ 27 Sonstiges

1. Sofern zwischen Mieter und Energieversorger ein direktes Vertragsverhältnis besteht, verpflichtet sich der Mieter, insbesondere zum Zweck der Erstellung von Energieausweisen, dem Vermieter auf Verlangen Auskunft über den Energieverbrauch der Mietsache zu erteilen. Außerdem ermächtigt der Mieter den Vermieter, selbst Auskünfte beim Energieversorger über den Energieverbrauch der Mietsache einzuholen.

2. Empfängt der Mieter Zahlungen im Rahmen staatlicher Sozialleistungen, ermächtigt er den jeweiligen Leistungsträger, dem Vermieter auf dessen Wunsch hin Auskunft über das Bestehen seiner Ansprüche und den jeweiligen Zahlungszeitpunkt der bewilligten Gelder zu erteilen. Insoweit entbindet der Mieter den Leistungsträger von seiner Schweigepflicht.

3. Mit den nachfolgenden eigenhändigen Unterschriften bestätigen die Parteien, dass sie ausreichend Möglichkeit hatten, den gesamten Wohnraum-Mietvertrag vollständig zu lesen und zu überprüfen.

a) Unterschrift des Vermieters

- _____ _____
  Ort und Datum Unterschrift des Vermieters

b) Unterschrift des Mieters

- _____ _____
  Ort und Datum Unterschrift des Mieters

c) Unterschrift des weiteren Mieters

- _____ _____
  Ort und Datum Unterschrift des weiteren Mieters

Ansichtsexemplar

Übergabeprotokoll (für die Übergabe der Mietsache an den Mieter)

Bei der Übergabe des in § 1 Nr. 1. des Mietvertrages bezeichneten Wohnraums an den Mieter wurde die Mietsache von den Parteien auf ihren Zustand hin gründlich überprüft.

- Im Rahmen der Übergabe vom _____ haben sich nachfolgende Mängel gezeigt:

Befinden sich in einer der folgenden Zeilen keine Anmerkungen, so gilt der entsprechende Raum als mangelfrei.

Küche	
Badezimmer	
Toilette	
Nebenraum	
Abstellraum	
Dachboden	
Terrasse	
Balkon	
Loggia	
Kellerraum	
Schuppen	

Befinden sich in einer der vorgenannten Zeilen keine Anmerkungen, so gilt der entsprechende Raum als mangelfrei.

- ❑ Die Mietsache wurde in renoviertem Zustand übergeben. Etwa vorhandene Gebrauchsspuren sind so unerheblich, dass die Mieträume im Zeitpunkt der Überlassung den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln und die Gebrauchsspuren bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen.

Zählerstände zum Zeitpunkt der Übergabe an den Mieter:

	Zählernummer	**Zählerstand**
Strom		
Kaltwasser		
Warmwasser		
Gas		
Öl		
Heizung		

Ansichtsexemplar

Ausgehändigt werden folgende Schlüssel:

- Hauseingangstür: _____ Wohnungseingangstür: _____ Zimmertüren: _____
- Briefkasten: _____ Keller: _____ Boden/Speicher: _____
- Waschküche: _____ Garten: _____ Sonstige: _____
- Transponder: _____ Garage: _____ Handsender: _____

- Der Mieter / ❑ Der Vermieter verpflichtet sich, bis zum _____ die oben aufgeführten Mängel fachgerecht auf eigene Kosten zu beseitigen.
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

1. Unterschrift des Vermieters

- _____ _____
  Ort und Datum Unterschrift des Vermieters

2. Unterschrift des Mieters

- _____ _____
  Ort und Datum Unterschrift des Mieters

3. Unterschrift des weiteren Mieters

- _____ _____
  Ort und Datum Unterschrift des weiteren Mieters

Ansichtsexemplar