

Mietvertrag für Wohnraum

*Doppelexemplar mit
Übergabeprotokoll / Abnahmeprotokoll
und Allgemeine Hausordnung*



Urheberrechte: Landesverband Haus & Grund Niedersachsen e.V.
Schützenstraße 24 · 30853 Langenhagen
Nachdruck und Vervielfältigung – auch auszugsweise – verboten

Mietvertrag

Dieses Formular enthält einen Durchschreibesatz für Vermieter und Mieter. Füllen Sie bitte die Seiten 1 bis 4 und 11 aus, trennen diese und fügen Sie die Seiten mit feststehendem Text entsprechend der fortlaufenden Nummerierung hinzu. Der Vertrag ist von beiden Parteien **vor dem Unterschreiben** zu prüfen. Nichtzutreffendes durchstreichen! **Fett gedruckte Punkte** am Rand weisen auf auszufüllende Lücken und besonders zu vereinbarende Regelungen hin. Zutreffende **Klauseln** sind im dazugehörigen Kästchen anzukreuzen. Zunächst unterschreibt der Mieter, nachdem er die Mieträume **besichtigt** hat, danach der Vermieter.

● Zwischen Max Muster (Beruf, Vor- und Zuname, Geburtsname, -datum, ggf. gesetzlicher Vertreter)

● in Musterweg 12, 12345 Musterort **Vermieter**

● -- (Steuer-Nr./Identifikations-Nr. des Vermieters)

● und Karl Käfer (Beruf, Vor- und Zuname, Geburtsname, -datum) **Mieter**

● zurzeit wohnhaft in Käfergasse 12, 12345 Käferort

● und _____ (Beruf, Vor- und Zuname, Geburtsname, -datum) **Mieter**

● zurzeit wohnhaft in _____

● und _____ (Beruf, Vor- und Zuname, Geburtsname, -datum) **Mieter**

● zurzeit wohnhaft in _____

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietsache

● 1. Folgende **Wohnräume** werden vermietet (Adresse, Geschoss angeben) _____

● Objektstraße 23, 12346 Objektort, Geschoss: 1, Art des Objektes: art

● _____

● _____

● -- Zimmer, -- Küche, -- Diele, -- Bad, -- WC, -- Balkon, -- Loggia,

● -- Keller, -- Schuppen, -----

● 2. Die **Mitbenutzung** von folgenden Flächen und Räumen wird vereinbart (z. B. Garten, Boden, Waschküche o.ä.) _____

● --

● _____

● _____

● 3. Die gemieteten Räume sind im Jahr ---- **fertiggestellt** worden. Maßgeblich für den vertragsgemäßen Gebrauch ist der Baustandard, der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes ---- galt. Dies gilt nicht, wenn andernfalls die Gesundheit des Mieters gefährdet würde oder die Räume nicht mehr zum Wohnen genutzt werden können.

● 4. Dem Mieter werden folgende **Schlüssel** ausgehändigt: -- Hausschlüssel, -- Wohnungsschlüssel,

● -- Zimmerschlüssel, -- Balkontürschlüssel, -- Kellerschlüssel, -- Bodenschlüssel,

● -- Briefkastenschlüssel, _____

● -----

5. Der Mieter versichert, seiner gesetzlichen **Meldepflicht** zu genügen.

§ 2 Mietdauer (Zutreffendes ankreuzen)

- 1. Das Mietverhältnis beginnt am - 01.07.2017 -
2. X Vertrag auf unbestimmte Zeit. Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann bei Mietverhältnissen über Wohnraum mit gesetzlicher Frist (§§ 573 a - 573 c BGB) gekündigt werden.
3. Vertrag auf unbestimmte Zeit mit beiderseitigem Kündigungsverzicht (maximal 4 Jahre, längere Frist ist nur mit individueller Vereinbarung denkbar. Bei Vermietung an Studenten ist beiderseitiger Kündigungsverzicht nicht statthaft).
4. Vertrag mit fester Laufzeit: Ein Zeitvertrag ist nur mit einer der folgenden gesetzlichen Möglichkeiten Nr. 4.1 oder 4.2 oder 4.3 zulässig, zutreffendes ankreuzen:
5. § 545 BGB, wonach nach dem Ablauf des Mietvertrages der Gebrauch der Mietsache als fortgesetzt gilt, wenn die Vertragsparteien nicht den entgegenstehenden Willen innerhalb von 2 Wochen erklären, wird vertraglich ausgeschlossen und findet keine Anwendung.

§ 3 Miete, Betriebskosten, Mietsicherheit, Bankbürgschaft

- 1. Die Miete beträgt monatlich EUR 150,00
in Worten test EUR
davon: für die Wohnräume 150,00 EUR
für die gewerblich genutzten Räume 0,00 EUR
2. Vorauszahlung für Heizkosten (vgl. Ziff. 7) / Kosten der gewerblichen Wärmelieferung (§ 14 III) monatlich EUR 0,00
3. Vorauszahlung für Betriebskosten ohne Heizkosten (vgl. Ziff. 7) monatlich EUR 0,00
4. Betriebskostenpauschale, über die nicht jährlich abgerechnet wird, für folgende Betriebskostenarten:
EUR

(In Ziff. 7 in der Rubrik „Verteilerschlüssel“ angeben „Pauschale gemäß Ziffer 4“, um Unklarheiten bei der Umlage und Abrechnung der Betriebskosten zu vermeiden; vgl. für die Änderung dieser Pauschale § 4 Ziff. 7).

- 5. Summe der monatlichen Zahlungen zur Zeit des Vertragsabschlusses, die – abgesehen von einer verschuldeten Verzögerung des Zahlungsdienstleisters – bis zum 3. Werktag eines Monats im Voraus auf dem nachfolgenden Konto eingegangen sein müssen: EUR 150,00
Zurzeit sind Zahlungen unter Angabe der Kennziffer
zu leisten an Max Muster, IBAN. DEXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, BIC XXXXXXXXXXX (Musterbank)



- 6. Die Höhe der **Mietsicherheit** beträgt 450,00 EUR. (maximal 3 Mieten ohne Betriebskosten. Ist eine Pauschalmiete vereinbart, so sind 3 Pauschalmieten maximal möglich). Sie ist zu zahlen
 - 6.1 als **Barkaution**. Der Mieter ist zu 3 gleichen aufeinander folgenden monatlichen Teilleistungen berechtigt; die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.
Die Kaution wird auf dem Konto IBAN _____, BIC _____, Kreditinstitut _____ angelegt (Treuhandkonto), sie ist gemäß § 551 BGB zu verzinsen.
 - 6.2 Statt einer Barkaution verpflichtet sich der Mieter dem Vermieter die **Bürgschaft** eines Kreditinstitutes oder einer öffentlichen Körperschaft in Höhe von 450,00 EUR bei Abschluss des Mietvertrages beizubringen. Der Bürge verpflichtet sich **selbstschuldnerisch, unwiderruflich und unbefristet zur Leistung** auf erstes Anfordern und verzichtet auf die Einreden der Vorausklage, der Anfechtbarkeit und der Aufrechenbarkeit sowie auf das Recht auf Befreiung durch Hinterlegung. Der Bürge erklärt, dass er die Bürgschaft nicht wegen Vermögensverschlechterung kündigen werde.
7. **Neben der Miete nach Ziff. 1 hat der Mieter nachfolgende Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung oder gemäß einer ablösenden Rechtsverordnung der Bundesregierung in Verbindung mit § 556 Abs. 1 BGB zu zahlen, soweit sie tatsächlich anfallen.** Für öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des II. WoBauG gelten weiterhin die Vorschriften der II. Berechnungs VO bzw. der Neubaumieten VO. **Soweit die Umlage einzelner Betriebskostenarten nicht gewünscht ist, sind die Positionen 7.1 bis 7.24 deutlich durchzustreichen, es ist nichts anzukreuzen und keine Beträge einzutragen.** Dies gilt auch dann, wenn nur für einzelne Betriebskostenarten ein Verteilerschlüssel oder ein bestimmter Vorauszahlungsbetrag eingetragen wird. Falls nichts anderes vereinbart ist, gilt für den Verteilerschlüssel die gesetzliche Regelung in § 556 a Abs. 1 Satz 1 BGB (Wohnfläche) und die Heizkostenverordnung.

Kostenart	Verteilerschlüssel	Kostenart	Verteilerschlüssel
7.1 Wasserversorgung _____	7.17	Sach- und Haftpflichtversicherung _____	
7.2 Warmwasserkosten _____	7.18	Haftpflichtversicherung gegen Ölschäden _____	
7.3 Thermenwartung (vgl. § 9 Satz 6) _____	7.19	Glasbruchversicherung _____	
7.4 Personen-/Lastenaufzug _____	7.20	Elementarschädenversicherung _____	
7.5.1 Entwässerung _____	7.21	Hauswart _____	
7.5.2 Niederschlagswasser _____	7.22	Gemeinschaftsantenne/ Breitbandnetz/Breitbandanschluss Lizenzgebühr VG Media _____	
7.6 Beleuchtung _____	7.23	Wäschepflege _____	
7.7 Grundsteuer _____	7.24	Sonstige Kosten	
7.8 Siel- und Deichabgaben _____	7.24.1	Wartungsvertrag für	
7.9 Heizkosten (vgl. § 3 Ziff. 2 und § 14 I/II) _____ Sofern der Energielieferer mit dem Mieter abrechnet, ist als Verteilerschlüssel „Mieter direkt“ einzutragen		a) Blitzschutzanlage _____	
7.10 Wärmelieferung durch eigenständige gewerbl. Lieferung (vgl. § 14 I 5 d/III) _____		b) Feuerlöscher _____	
7.11 Straßenreinigung _____		c) Diebstahlsicherungsanlage _____	
7.12 Fußwegreinigung _____	7.24.2	d) Anlagen zur Be- und Entlüftung _____	
7.13 Müllbeseitigung und Biotonne _____		7.24.2 Dachrinnenreinigung, Wartung von Rückstausicherungen, Wartung und Prüfung der Elektroanlage, Wartung von Rauchmeldern _____	
7.14 Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung _____	7.24.3	7.24.3 Untersuchung Wasserverteilungsanlage gem. TrinkwasserVO _____	
7.15 Gartenpflege _____	7.24.4	7.24.4 _____	
7.16.1 Schornsteinreinigung _____	7.24.5	7.24.5 _____	
7.16.2 Immissionsmessung _____	7.24.6	7.24.6 _____	

§ 4 Änderung der Miete und der Betriebskosten

Die Vertragsparteien können während des Mietverhältnisses eine Erhöhung der Miete vereinbaren. Eine Mieterhöhung ist möglich in Textform durch Bezugnahme auf einen Mietspiegel, durch eine Auskunft aus einer Mietdatenbank, durch ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlichen bestellten und vereidigten Sachverständigen oder durch Angabe von Mieten für 3 vergleichbare Wohnungen (§ 558 a BGB). Stattdessen kann Staffelmiete (§ 557 a BGB) oder Indexmiete (§ 557 b BGB) vereinbart werden wie folgt: (Für den Vertragsbeginn nur eine Mietanpassungsklausel wählen, entweder **1. Staffelmiete** oder **2. Indexmiete; Zutreffendes ankreuzen**)

1. **Staffelmiete**

Abweichend von § 3 Ziff. 1 sowie § 4 Ziff. 3 (Wertverbesserung) wird vereinbart: Die Miete gemäß § 3 Ziff. 1 gilt für die ersten zwölf Monate nach Vertragsbeginn. Sie erhöht sich jeweils **frühestens nach zwölf Monaten** um folgende Beträge zu den nachstehenden Stichtagen:

1. um EUR	--	ab	--	4. um EUR	--	ab	--	7. um EUR	--	ab	--
2. um EUR	--	ab	--	5. um EUR	--	ab	--	8. um EUR	--	ab	--
3. um EUR	--	ab	--	6. um EUR	--	ab	--	9. um EUR	--	ab	--

und so weiter (siehe § 21 Sonstige Vereinbarungen).

Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach § 558 bis § 559 b BGB ausgeschlossen.

Nach Auslaufen der Staffelmiete richtet sich die Änderung der Miete:

nach den gesetzlichen Vorschriften (ortsübliche Vergleichsmiete, §§ 558 ff BGB)

nach § 4 Ziff. 2 (Maßgeblich für die Berechnung der Indexmiete ist der Zeitpunkt 12 Monate nach Beginn der letzten Staffelstufe.)

2. **Indexmiete**

Die vereinbarte Miete bleibt mindestens ein Jahr unverändert und verändert sich im gleichen Verhältnis entsprechend der Änderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten **Verbraucherpreisindex Deutschland Basis 2010** bezogen auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses oder bezogen auf die Indexpunktzahl der letzten Anpassungserklärung. Die geänderte Miete gilt nach Erklärung des Vermieters/Mieters in Textform, welche die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag angibt, mit Beginn des übernächsten Monats nach Zugang der Erklärung. Sollte an die Stelle des Verbraucherpreisindex ein neuer amtlicher Index treten, so gilt dieser für die Veränderung der Miete entsprechend. Während der Geltungsdauer der Vereinbarung sind Mieterhöhungen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete ausgeschlossen. Miete kann erhöht werden, wenn der Vermieter bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die von ihm nicht zu vertreten sind (§ 557 b II BGB).

3. **Wertverbesserung**

Werden Wertverbesserungen vorgenommen, so ist der Vermieter nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften (§ 559 ff BGB) berechtigt, die Miete um einen entsprechenden Modernisierungszuschlag zu erhöhen.

4. **Allgemeiner Leistungsvorbehalt bei Wohnraum**

Ist bei einem Wohnraummietverhältnis auf bestimmte oder unbestimmte Zeit weder eine Staffelmiete nach § 4 Ziff. 1 noch die Indexmiete gemäß § 4 Ziff. 2 wirksam vereinbart, sind Mieterhöhungen nach den gesetzlichen Vorschriften zulässig.

5. **Leistungsvorbehalt bei preisgebundenen Mieten**

Wenn und soweit die Miete preisgebunden ist, gelten gesetzlich zugelassene oder behördlich allgemein oder im Einzelfall bewilligte Mieterhöhungen als von dem Tage an vereinbart, von dem an sie nach den entsprechenden preisrechtlichen Vorschriften zulässig sind. Die Differenz zwischen der vereinbarten und der erhöhten Miete ist nachzuzahlen. Der Nachzahlungsbetrag wird fällig, sobald die Mieterhöhung rechtswirksam geworden ist. Wird bei preisgebundenen Mieten eine Mieterhöhung zugelassen, ohne dass hinsichtlich des Umfangs der Erhöhung Näheres bestimmt wird, so gilt eine angemessene Mieterhöhung als vereinbart. Vorstehendes gilt entsprechend für Betriebskosten.

6. **Befristete Miete und befristeter Kündigungsverzicht**

Die Miete kann auch dann erhöht werden, wenn

- ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit (befristeter Mietvertrag) vereinbart ist oder

- für eine bestimmte Zeit auf die ordentlich fristgerechte Kündigung verzichtet wurde (befristeter Kündigungsverzicht).

7. **Veränderungen der Betriebskosten / Neuentstehung der Betriebskosten**

Ist eine monatliche Vorauszahlung auf die jährlichen Betriebskosten gemäß § 3 Ziff. 2 und 3 vereinbart, so erstellt der Vermieter **ein Mal im Jahr eine Abrechnung**. Verändern sich die Betriebskosten, so sind die Vertragsparteien berechtigt die **Vorauszahlungen entsprechend anzupassen**. Bei einer nach Vertragsabschluss eintretenden Erhöhung oder Neueinführung der unter § 3 Ziff. 7 aufgeführten Betriebskosten ist der Vermieter berechtigt, jeweils die erhöhten Kosten durch Erklärung in Textform, in der der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird, neben der Miete und den etwa vereinbarten Betriebskosten anteilig zu erheben. Nach § 556 a BGB ist der Vermieter berechtigt die Verteilung der Betriebskosten neu zu bestimmen, hierzu gehört auch durch Erklärung in Textform für den künftigen Abrechnungszeitraum festzulegen, dass zwischen Leistungserbringer und Mieter direkt abgerechnet wird für Müll sowie für Wasser/Abwasser. Zugleich muss die Vorauszahlung gekürzt werden.

Haben die Parteien anstelle einer Vorauszahlung für einzelne Betriebskostenarten eine Pauschale vereinbart (§ 3 Ziff. 4), so ist der Vermieter berechtigt, Veränderungen von Betriebskosten gemäß § 560 BGB umzulegen.

§ 5 Benutzung des Mietgegenstandes, Nutzungsänderung, Untervermietung, Wohnungstausch

1. Der Mieter darf den Mietgegenstand nur zu den in § 1 bestimmten Zwecken nutzen. Beabsichtigt der Mieter einzelne Räume oder die Wohnung insgesamt einer anderen Nutzung als zum Wohnen zuzuführen, so hat er dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Der Vermieter erklärt in angemessener Frist, ob er seine Zustimmung zur Nutzungsänderung erteilt. Für diesen Fall verpflichten sich die Parteien zum Abschluss eines Mietvertrages, welcher der geänderten Nutzung entspricht.
2. Der Mieter ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters weder zu einer Untervermietung der Mieträume noch zu einer sonstigen dauernden Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt. Hierzu gehören nicht Personen, die aufgrund ihrer persönlichen Beziehung zum Mieter ein Recht auf Mitbenutzung des Wohnraums haben.
3. Für die Aufnahme von Dritten durch den Mieter ist von diesem ein angemessener Mietzuschlag zu zahlen. Die Zahlung ersetzt nicht die Genehmigung zur Raumüberlassung.
4. Entsteht für den Mieter von Wohnraum nach dem Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse einen Teil des Wohnraumes einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen; dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann. **Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.**
5. Der Mieter verpflichtet sich für den Fall der Untervermietung, die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht bei Zahlungsverzug sofort nach Anforderung abzutreten. Er verpflichtet sich darüber hinaus dem Vermieter eine Urkunde über diese Abtretung zu erteilen.
6. Jeder meldepflichtige Zu- und Auszug einer Person – gleich ob es sich hierbei um Familienangehörige oder Untermieter handelt – ist unter Vorlage der Meldebescheinigung dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
7. Wohnungen oder einzelne Räume können nur mit Genehmigung des Vermieters getauscht werden.
8. Wenn Geschäftsräume zum Mietvertrag gehören, ist der Mieter ohne Genehmigung des Vermieters nicht berechtigt den Geschäftsbetrieb ganz oder teilweise einzustellen oder den Geschäftszweig zu wechseln.

§ 6 Tierhaltung

Die Haltung von Kleintieren wie Wellensittichen, Kanarienvögeln, Zierfischen, Hamstern, Schildkröten und dergleichen ist ohne vorherige Zustimmung des Vermieters statthaft. Alle anderen Tiere, insbes. **Hunde und Katzen**, dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters nach Abwägung seiner sachlichen Interessen und denen der Hausgemeinschaft mit den Interessen des Mieters gehalten werden. Die einmal erteilte Zustimmung kann bei Beeinträchtigung durch das erlaubte Tier widerrufen werden, sie erlischt beim Tode oder bei Weggabe des Tieres.

§ 7 Anlage von Außenantennen

1. Die Anlage von Außenantennen, insbesondere fest montierte Parabolantennen außerhalb der gemieteten Räume, bedarf der Zustimmung des Vermieters nach Abwägung des Informationsinteresses des Mieters mit den Interessen des Eigentümers oder Vermieters. Eigenmächtig fest montiert angebrachte Außenantennen hat der Mieter auf seine Kosten auf Verlangen des Vermieters zu entfernen, es sei denn, dass nachträglich der Abschluss eines Antennenvertrages zustande kommt.
2. Die Absicht eine mobile Parabolantenne aufzustellen, hat der Mieter dem Vermieter vorher anzuzeigen. Der Vermieter kann hierfür seine Zustimmung versagen, wenn mit der Montage der mobilen Parabolantenne eine Substanzverletzung des Gebäudes oder eine ästhetische Beeinträchtigung einhergeht.
3. Bei Vorhandensein einer Gemeinschaftsantenne gilt § 14 V.

§ 8 Schönheitsreparaturen

1. Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebener Wohnung

Soweit die Wohnung unrenoviert übergeben worden ist, ist der Vermieter nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen oder auf seine Kosten durchführen zu lassen. Davon unberührt bleiben Schönheitsreparaturen, soweit sie aufgrund eines nach Mietbeginn eintretenden Ereignisses, das nicht im Verantwortungsbereich des Mieters liegt, erforderlich werden. Ebenso unberührt bleibt ein eingetretener Mangel, dessen Behandlung und Abwicklung nach dem Gesetz erfolgt.

2. Schönheitsreparaturen bei renoviert oder nicht renovierungsbedürftig übergebener Wohnung

a) Übernahme der Schönheitsreparaturen

Soweit die Mieträume renoviert oder nicht renovierungsbedürftig übergeben worden sind, verpflichtet sich der Mieter, Schönheitsreparaturen nach Maßgabe von Ziffer 2b) bis 2e) durchzuführen.

b) Umfang der Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen (§ 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV) umfassen das Anstreichen und Tapezieren der Wände und Decken, den Innenanstrich der Fenster und den Innenanstrich der Außentüren, das Streichen der Innentüren, Fußböden, Heizkörper und Heizrohre. Anstelle des Streichens von Fußböden ist der Mieter verpflichtet, Teppichboden zu reinigen, wenn dieser vom Vermieter gestellt wird. Diese Pflichten des Mieters gelten nicht bei Reparatur- oder Instandsetzungsarbeiten, die vom Vermieter veranlasst sind, bei Unglücksfällen oder bei Naturereignissen (zum Beispiel Wasserrohrbruch, Brand, Überschwemmung).

c) Schönheitsreparaturen ab Übergabe der Wohnung

Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht, dem Zweck und der Art der Mieträume entsprechend auszuführen, wenn sie durch ihren Gebrauch renovierungsbedürftig geworden sind. Das ist im Allgemeinen nach folgenden Zeitabständen der Fall: in Küche, Bädern und Duschen alle 5 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 8 Jahre, in allen anderen Nebenräumen alle 10 Jahre. Die Erneuerung des Innenanstrichs von Fenstern und des Innenanstrichs der Außentüren, sowie der Anstrich von Innentüren, Heizkörpern, Versorgungsleitungen und an Einbaumöbeln ist im Allgemeinen nach 10 Jahren erforderlich, wenn der vorhandene Anstrich durch den Gebrauch renovierungsbedürftig geworden ist.

d) Beginn und Lauf der Fristen

Die Fristen gemäß Ziffer 2 a) beginnen ab Übergabe der Mietsache zu laufen. Sie beginnen für die einzelnen Räume nach fachgerechter Erledigung der Arbeiten jeweils wieder neu.

e) Ende des Mietverhältnisses

Zum Ende des Mietverhältnisses sind die Mieträume in dem Zustand zurückzugeben, der bestehen würde, wenn der Mieter die ihm nach Ziffer 2 a) bis d) obliegenden Schönheitsreparaturen durchgeführt hätte. Ungewöhnliche oder farbkraftige Anstriche, die der Mieter während der Vertragsdauer vorgenommen hat, sind durch einen hell neutralen Anstrich deckend zu beseitigen. Dies gilt insbesondere, wenn die Wohnung renoviert in einem hell neutralen Dekorationszustand übergeben wurde. Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder in hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.

§ 9 Instandhaltung von Anlagen und Einrichtungen

Der Mieter trägt die Kosten für kleine Instandhaltungen in der Wohnung. Sie umfassen das Beheben kleiner Schäden an Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, auf die der Mieter **häufiger Zugriff** hat. Dies betrifft insbesondere elektrische Schalter, Steckdosen, Antennenanschlussdosen, Klingeln, Gasabsperrhähne, Gasanschlüsse, Wasserhähne, Ventile, Mischbatterien, Einhebelmischer, Brauseköpfe, Badeöfen und andere Warmwasserbereiter, Druckspüler, Spülkästen, offen verlegte Spülrohre, Wasch-, Spül- und Toilettenbecken, Brausetassen und Badewannen, Siphons, Riegel und Sicherungsstangen an Fensterläden, Rollladengurte und Gurtwickler, Rollladensicherungen gegen Einbruch, elektrische Rollladenöffner und Rollladenschließer, Markisen einschließlich Öffnungsschutz. Der Mieter erstattet dem Vermieter die Kosten für Kleinreparaturen, deren Rechnungsbetrag **100 EUR** zzgl. MwSt. im Einzelfall nicht übersteigt, maximal **300 EUR** zzgl. MwSt. je Kalenderjahr, maximal 7 % der Jahresnettomiete. Bei Wohnungen mit gesetzlich geltender Kostenmiete ist § 28 Abs. 3 II. BV maßgebend.

Der Mieter übernimmt die Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten (§ 3 Ziff. 7.3). Hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Inneren der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft.

§ 10 Haftung

Für anfängliche Mängel der Mietsache haftet der Vermieter nur bei Verschulden. Seine gesetzliche Haftung nach **§ 536 a BGB** unabhängig von einem Verschulden wird ausgeschlossen. Dies gilt auch dann, wenn durch diese Mängel die Nutzung der Mietsache wegen Gesundheitsgefährdung teilweise oder völlig ausgeschlossen wird.

§ 11 Betreten der Mieträume

1. Dem Vermieter und/oder seinem Beauftragten steht die Besichtigung des Mietgegenstandes nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit frei, wenn der Vermieter einen anlassbezogenen Grund darlegt. In Fällen dringender Gefahr ist das Betreten zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gestatten.
2. Der Vermieter und/oder sein Beauftragter können die Wohnung zur Prüfung ihres Zustandes von 9:00 bis 20:00 Uhr, nicht aber zwischen 13:00 und 15:00 Uhr, betreten, um sie Mietinteressenten nach einer Kündigung oder Kaufinteressenten bei beabsichtigten Verkauf zu zeigen, und zwar zwei mal pro Woche nach vorheriger zeitlicher Terminabsprache.
3. Bleiben **bei längerer Abwesenheit** des Mieters die Räume unbeaufsichtigt, so hat er dem Vermieter eine Person seines Vertrauens als Verwahrer der Schlüssel zur Mietsache vorab zu benennen und diese dort für die Zeit seiner Abwesenheit aufzubewahren. Der Verwahrungsort muss sich in zumutbarer Nähe zur Mietsache befinden. Anderenfalls ist der Vermieter berechtigt, die Räume in dringenden Fällen auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen.
4. Zum ordnungsgemäßen Ablesen und Austauschen von Verbrauchserfassungsgeräten ist der Mieter verpflichtet, den Zutritt zur Wohnung zu gewähren.

§ 12 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Die **Kündigung** des Mietverhältnisses ist nur **schriftlich** möglich.
2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei seinem Auszug vor Beendigung des Mietverhältnisses oder vor Ablauf einer Räumungsfrist hat der Mieter die Mieträume in sauberem Zustand mit allen, auch den von ihm selbst beschafften, Schlüsseln zurückzugeben.
3. Erfolgt der Auszug des Mieters vor Vertragsende oder vor Ablauf einer Räumungsfrist, so haftet der Mieter bis zur Beendigung des Mietverhältnisses oder bis zum Ablauf der Räumungsfrist für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag.

4. Für Beschädigungen oder Verlust von Sachen, die der Mieter beim Auszug zurückgelassen hat, haftet der Vermieter nur im Falle von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Holt der Mieter zurückgelassene Sachen nach Aufforderung des Vermieters nicht innerhalb eines Monats seit Mietende ab, so darf der Vermieter unbeschadet seiner Rechte aus § 546 a BGB diese Sachen selbst auf Kosten des Mieters entsorgen. Dem Vermieter steht das Recht zu, diese zurückgelassenen Sachen nach den Vorschriften des Vermieterpfandrechts zu verwerten.
5. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit für den **Mietausfall**, der durch das Leerstehen der Mieträume oder dadurch entsteht, dass im Falle der Neuvermietung nicht die bisherige Miete erzielt werden kann. Die Haftung entfällt, wenn der Vermieter sich um einen neuen Mieter nicht genügend bemüht oder den Abschluss des Mietvertrages mit einem geeigneten Mieter ohne triftigen Grund abgelehnt hat.

§ 13 Personenmehrheit als Mieter

1. **Mehrere Personen** als Mieter **haften** für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als **Gesamtschuldner**.
2. Die Mieter bevollmächtigen sich untereinander in der Weise, dass jeder von ihnen allein berechtigt ist, Willenserklärungen mit Wirkung für alle entgegenzunehmen. Dies gilt insbesondere für Kündigungen und Mieterhöhungen. Die Vollmacht ist aus wichtigem Grund schriftlich widerruflich. Der Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.
3. Jeder Mieter muss Tatsachen in der Person und in dem Verhalten eines Familienangehörigen oder eines anderen berechtigten Benutzers der Wohnung, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadensersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

§ 14 Vereinbarungen bei Vorhandensein besonderer Einrichtungen

Wenn besondere Einrichtungen, wie nachfolgend aufgeführt, vorhanden sind, gelten ergänzend folgende Sondervereinbarungen:

I. Sammelheizung

1. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizungsanlage, soweit es die Witterung erfordert, mindestens aber in der Zeit vom **1.10.** bis **30.4.** eines jeden Jahres, in Betrieb zu halten. Eine durch eine allgemeine Brennstoffknappheit, behördliche Anordnung, Betriebsstörungen jeder Art, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, oder mangelhafte Lieferung des Fernheizungswerkes bedingte teilweise oder völlige Stilllegung der Anlage berechtigt den Mieter nicht Schadensersatzansprüche zu stellen.
2. Der Mieter trägt die Kosten der **Zwischenablesung und der Nutzerwechselgebühr** der Heizungsanlage, wenn das Mietverhältnis innerhalb des Abrechnungszeitraumes aufgrund einer Kündigung des Mieters endet oder der Mieter Anlass zu einer Kündigung durch den Vermieter gegeben hat.
3. Macht ein Mieter von der Heizungsanlage keinen Gebrauch, so befreit dies nicht von der Verpflichtung zur Beteiligung an den Heizkosten.
 - 4.1 Die Heiz- und Warmwasserkosten werden entsprechend der Regelung des § 3 Ziff. 7.2 und 7.9 verteilt.
 - 4.2 Soweit nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung keine verbrauchsabhängige Abrechnung erforderlich ist, werden die Heizkosten im Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen zueinander verteilt, wenn Ausstattungen zur Verbrauchserfassung nicht vorhanden sind.
5. Heizkosten sind:
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 Bundesimmissionsschutzgesetz, die Kosten der Schornsteinreinigung, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsanalyse. Die Verbrauchsanalyse sollte insbesondere die Entwicklung der Kosten für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung der vergangenen drei Jahre wiedergeben;
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage;
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums;
 - c) die Versorgung mit Fernwärme;
hierzu gehören die Kosten der Wärmelieferung von einer nicht zur Wirtschaftseinheit gehörenden Anlage (Grund- und Arbeitspreis) und die Kosten des Betriebs der dazugehörigen Hausanlagen, namentlich 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 sowie die Kosten der Verwendung einer messtechnischen Ausstattung zur Verbrauchserfassung;
 - d) die Versorgung durch eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme;
hierzu gehören die vom Versorgungsunternehmen berechneten Kosten einschließlich der darin enthaltenen Investitions- und Verwaltungskosten und auch der Unternehmergewinn der Lieferanten.

II. Etagenheizung – Betriebskosten

Die Etagenheizung wird vom Mieter eigenverantwortlich betrieben. Er trägt die Heizkosten nach § 14 I. 5. mit Ausnahme der Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung.

III. Gewerbliche Lieferung von Heizwärme / Contracting

Der Vermieter ist berechtigt, die Wärmelieferung (Heizwärme und /oder Warmwasser) von der Eigenversorgung auf die Versorgung durch einen gewerblichen Anbieter nach § 556c BGB in Verbindung mit der Wärmelieferungsverordnung umzustellen (Contracting), wenn der Mieter die Kosten für Heizung und/oder Warmwasser bislang als Betriebskosten zu tragen hat. Die Ankündigung muss dem Mieter 3 Monate vor der Umstellung in Textform zugehen und Angaben enthalten, die der Wärmelieferverordnung entsprechen.

IV. Fahrstuhlbenutzung

1. Den Mietern ist die Benutzung des Fahrstuhls nach den besonderen Vorschriften für die Bedienung von Fahrstühlen gestattet. Die von den zuständigen Überwachungsorganen erlassenen Betriebsvorschriften sowie die entsprechenden Bestimmungen in der Hausordnung sind zu beachten.
2. Betriebsstörungen jeder Art, die der Vermieter nicht zu verantworten hat, sowie eine teilweise oder völlige Stilllegung der Anlage, berechtigen den Mieter nicht, Schadensersatzansprüche zu stellen.

V. Gemeinschaftsantenne / Kabelanschluss / Parabolantenne

1. Der Mieter ist verpflichtet, auch nach Abschluss des Mietvertrages die Installation einer Gemeinschaftsantenne oder eines Kabelanschlusses nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu dulden. Ersatz für eine vom Mieter installierte eigene Antenne kann nicht verlangt werden. Die Einrichtung einer Gemeinschaftsantenne, eines Kabelanschlusses oder einer Parabolantenne stellt nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Wertverbesserung dar.
2. **Der Mieter ist verpflichtet, unabhängig davon, ob er die Gemeinschaftsantenne oder den Kabelanschluss benutzt oder nicht, für die gegebene Anschlussmöglichkeit an die Gemeinschaftsantenne oder den Kabelanschluss die anteiligen Betriebskosten gemäß § 3 zu zahlen.**
3. Entfällt die Benutzungsmöglichkeit der Gemeinschaftsantenne oder des Kabelanschlusses infolge technischer Störungen, Stromausfall, behördlicher oder gesetzlicher Anordnung, so berechtigt das den Mieter nicht, Schadensersatzansprüche zu stellen.

VI. Müllentsorgung

Der Mieter ist verpflichtet, die vom Vermieter zur Verfügung gestellten Müllgefäße zur Entsorgung des anfallenden Hausmülls (nicht Sondermüll) zu verwenden. Bei der Müllentsorgung sind die jeweiligen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zur Müllsortierung und Mülltrennung zu beachten. Außerhalb der Müllgefäße darf kein Müll abgestellt oder gelagert werden. Müssen die Müllgefäße zur Entleerung durch Müllentsorgungsunternehmen an Müllsammelplätzen, die nicht auf dem oder am Grundstück der gemieteten Wohnung liegen, bereitgestellt werden, so ist der Mieter verpflichtet, die von ihm genutzten Müllgefäße für den Vermieter kostenfrei **zu dem Müllsammelplatz zu transportieren**. Dies gilt nur, soweit der Müllsammelplatz nicht mehr als **bis zu 100 m** von der Mietsache entfernt liegt. In jedem Fall ist der Vermieter berechtigt Regelungen zur Verpflichtung des Mieters nach billigem Ermessen zu treffen.

§ 15 Obliegenheiten und Obhutspflichten des Mieters

1. **Fahrräder/Kinderwagen/Kraftfahrzeuge**
 1. Das Abstellen von Fahrrädern, Kleinkrafträdern, Mofas, Motorrädern, Rollern, Mopeds bedarf der Abstimmung mit dem Vermieter. Bei Gestattung ist darauf zu achten, dass die Gegenstände nicht an Haus- oder Garagenfassaden angelehnt werden.
 2. Kinderwagen und Handkaren sowie Tretmobile und ähnliche Gegenstände dürfen in den Gemeinschaftsräumen, Fluren und Zuwegungen nur an den vom Vermieter bestimmten Orten abgestellt werden.
 3. Kraftfahrzeuge der Mieter und Besucher dürfen auf dem Mietgrundstück nur nach Vereinbarung mit dem Vermieter abgestellt werden.
 4. Abgemeldete Kraftfahrzeuge werden auf dem Mietgrundstück nicht gestattet; etwaige vom Mieter verursachte Öl- und Emulsionsrückstände auf dem Mietgrundstück sind fachgerecht zu beseitigen; öffentliche Vorschriften sind zu beachten.
 5. Aus Gründen des Umweltschutzes ist das Waschen von Kraftfahrzeugen aller Art auf dem Mietgrundstück nicht erlaubt.
2. **Reinigungs-, Lüftungs- und Wartungspflichten in der Wohnung**
 1. Der Mieter hat für eine ausreichende Belüftung der Wohn- und Nebenräume Sorge zu tragen, insbesondere zur Vermeidung von Kondensatniederschlägen, Schimmelpilz- und Stockfleckenbildung eine ausreichende Querbelüftung durchzuführen.
 2. Ablauf-Kondensatöffnungen in dem Fenster-Außenfalz sind regelmäßig zu säubern.
 3. Die regelmäßige Pflege der Tür- und Fensterschließungen ist durchzuführen, hierzu gehört das Ölen und Fetten der beweglichen Teile der Tür- und Fensterschließungen.
3. **Balkon / Terrasse**
 1. Die Reinigung des Balkons / der Terrasse sowie die Entsorgung von abgeschnittenen Gewächsen und Unrat auf dem Balkon / der Terrasse obliegt dem Mieter und darf Mitbewohner nicht belästigen.
 2. Grillen mit Holzkohle und Fackelabbrennen sind nicht erlaubt.
 3. Das Abstellen von ätzenden und rostenden Gegenständen ist zu vermeiden.

4. Frostschutz Zapfhähne

1. Bei Frostgefahr sind Wasserleitungen oder sonstige frostgefährdete Anlagen in der Wohnung und den zur Wohnung gehörenden Nebenräumen vor dem Einfrieren zu schützen. 2. Zapfhähne sind bei längerer Abwesenheit und insbesondere bei vorübergehender Wassersperre zu schließen.

5. Fußböden / Parkett / Türen / Fenster

1. Bei der Pflege von Holzfußböden und Parkettbelägen ist darauf zu achten, dass keine beizenden und scheuernden Mittel verwandt werden, um die Atmungsaktivität der Hölzer zu erhalten. 2. Naturfurnierte Holztüren / Holzfenster dürfen nicht lackiert werden. 3. Nicht gestattet wird das Aufbringen von Abziehbildern oder Klebefolien auf Holztüren.

6. Gemeinschaftseinrichtungen/Treppenhaus/Außenanlagen

1. Das Treppenhaus und sonstige gemeinschaftlich genutzte Räume oder Plätze (zum Beispiel Vorkeller, Boden usw.), ebenso auch Höfe und Vorhöfe sowie gemeinschaftliche Aborte, sind von den Hausbewohnern wechselnd nach der vom Eigentümer aufgestellten Reihenfolge und in der von ihm bestimmten Art sauberzuhalten, sofern dies nicht durch Dritte, wie Gebäudereiniger oder Hausmeister, geschieht. 2. Das gilt auch für das Treppenhausfenster. 3. Bei längerer Abwesenheit (u. a. Reisen) hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass seine Verpflichtung zur Reinigung von anderen Personen erfüllt wird. 4. Für die Treppenhausfenster obliegt die Pflicht demjenigen Hausbewohner, der in der betreffenden Woche die Reinigung der Treppe vorzunehmen hat. 5. Gemeinschaftseinrichtungen außerhalb des Hauses, zum Beispiel Sandkästen, Spielplätze usw., sind im Zuge der Hausreinigung zu säubern und von Unrat zu entsorgen.

§ 16 Allgemeine Hausordnung

Die Hausordnung wird nur dann für den Mieter verbindlich, wenn er sie mit diesem Vertrag unterschrieben hat (siehe Anlage 3).

§ 17 Energieausweis

Der Energieausweis des Hauses (ausgenommen sind Baudenkmäler) wird dem Mieter vom Vermieter nur in Wahrnehmung seiner öffentlich-rechtlichen Pflicht hierzu übergeben. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Energieausweis nicht Bestandteil des Mietvertrags ist und die darin enthaltenen Angaben keine Zusicherungen bestimmter Eigenschaften der Mietsache darstellen. Der Mieter kann aus den Angaben im Energieausweis keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen individuellen Verbrauch ziehen. Die Übergabe des Energieausweises erfolgt rein zu seiner Kenntnis und Information. Ansprüche oder sonstige Rechte kann der Mieter daraus nicht herleiten.

§ 18 Gesetzliches Widerrufsrecht (Belehrung vgl. Anlage 4-5)

Hat der Mieter die Wohnung vor Abschluss dieses Vertrages nicht besichtigt und wird dieser Vertrag bei gleichzeitiger Anwesenheit der Vertragsparteien außerhalb von Geschäftsräumen unterzeichnet oder kommt der Mietvertrag als Fernabsatzvertrag zustande (§ 312 c BGB), so steht dem Mieter ein gesetzliches Widerrufsrecht nach §§ 312 Abs. 4, 355 BGB zu, wenn der Vermieter Unternehmer (§ 14 BGB) ist. Der Mieter kann sein Widerrufsrecht binnen 14 Tagen seit Vertragsabschluss ausüben, nachdem der Vermieter über folgende Punkte informiert hat:

- die wesentlichen Eigenschaften der Wohnung,
- die Identität, Anschrift und Telefonnummer des Vermieters,
- die Höhe der monatlichen Miete,
- die Zahlungsmodalitäten und den Vertragsbeginn,
- das Bestehen der gesetzlichen Mängelhaftungsrechte (Mietminderung, Schadensersatz und Aufwendungsersatz),
- die Kündigungsmöglichkeiten bei unbefristeten Verträgen und die Vertragsdauer bei befristeten Verträgen,
- die Bedingungen der Kautions,
- die Bedingungen, die Fristen und das Verfahren des Widerrufs,
- den Bezug der gesetzlichen Musterwiderrufsformulierung aus dem Bundesgesetzblatt (BGB I. 2013 Teil I Nr. 58, S. 3665),
- den vom Mieter zu leistenden Wertersatz, wenn der Mieter das Widerrufsrecht ausübt, nachdem er vom Vermieter ausdrücklich den Beginn des Mietverhältnisses vor Ablauf der Widerrufsfrist verlangt hat.

Der Vermieter verweist zur Erfüllung dieser Informationspflichten auf den Inhalt des vorliegenden Mietvertrags, den als Anlage 4-5 angehefteten Text der gesetzlich vorgeschriebenen Widerrufsbelehrung sowie auf die genannte Bezugsmöglichkeit des gesetzlichen Musters einer Widerrufserklärung. Die Verwendung dieses Musters ist nicht zwingend; es genügt jede eindeutige formlose Erklärung.

§ 19 Streitschlichtung

Ist der Vermieter Unternehmer und beschäftigt er am 31.12. des vergangenen Jahres mehr als 10 Personen, so verweist er auf die bestehende Verbraucherschlichtungsstelle in 77694 Kehl, Straßburger Straße 8, die für Streitigkeiten aus diesem Mietvertrag zuständig ist. Bereits jetzt erklärt der Vermieter, dass er an einem solchen für ihn freiwilligen Streitschlichtungsverfahren nicht teilnimmt (§ 36 VSBG).

§ 20 Zustand der Mieträume

- 1. Der Mieter übernimmt den **Mietgegenstand im gegenwärtigen Zustand** oder
- 2. Der Mieter verpflichtet sich die Mietsache vor Einzug zusammen mit dem Vermieter oder dessen Beauftragten zu besichtigen und den Zustand der Räume in einem **Übergabeprotokoll** (Anlage) gemeinsam festzustellen. Die Niederschrift wird nach Unterzeichnung Bestandteil dieses Vertrages.

§ 21 Sonstige Vereinbarungen

(Gegebenenfalls **ergänzende Anlagen**, zum Beispiel SEPA-Lastschriftmandat, Kopie des Energieausweises, Übergabeprotokoll, Hausordnung, von den Vertragsparteien unterschreiben lassen und mit Orts- und Datumsangabe versehen, Erlaubnis zur Untervermietung verbunden mit einer Mieterhöhung um einen bestimmten Betrag, zum Beispiel 20 % der vereinbarten Untermiete, Anbringung von Außenreklamen, Veränderungen an und in den Mieträumen, Kosten des Strom- und Gasverbrauchs bei gemeinschaftlichem Zähler, Vereinbarungen über Haus-, Grundstücks-, Straßen- und Fußwegreinigung sowie Streupflicht unter Beachtung der örtlichen Satzung, Gartenpflege, Regelung zur Heizkostenabrechnung im Zweifamilienhaus, in dem der Vermieter selbst wohnt, in diesem Fall kann die Anwendung der Heizkostenverordnung ausgeschlossen werden und Heizkostenumlage nach Wohnfläche vereinbart werden, Müllentsorgung.)

-
-
-
-
-
-
-

§ 22 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

1. Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Wenn und insoweit eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstößt, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung. Bei Außerkrafttreten der gesetzlichen Regelung wird die vertragliche Bestimmung voll wirksam. Kann sich ein Vertragsteil aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften auf eine Vertragsbestimmung nicht berufen, so gilt dies auch für den anderen Teil.
2. **Änderungen und Ergänzungen des Vertrages erfolgen schriftlich.**

• Vertragsort, den 22.06.2017
(Ort, Datum)

(als Mieter)

• _____

(als Mieter)

• _____
(als Vermieter)

(als Mieter)

Anlagen:

Übergabeprotokoll / Abnahmeprotokoll / Hausordnung / Widerrufsbelehrung / Muster-Widerrufsformular / Datenschutzerklärung

Abnahmeprotokoll zum Mietvertrag vom 22.06.2017für Wohnung/Haus: Objektstraße 23, 12346 ObjektortMieter: Karl Käfer Begehung am: _____Mängel wie folgt **eintragen**:

1. Flur	
2. Küche	
3. Bad 1	
4. Bad 2	
5. Schlafzimmer	
6. Wohnzimmer	
7. Zimmer links	
8. Zimmer rechts	
9. Zimmer Mitte	
10. Arbeitszimmer	
11. Keller	
12. Balkon	
13. Terrasse	
14. Loggia	
15.	

Übergabe Schlüssel: Hausschlüssel, Wohnungsschlüssel, Zimmerschlüssel, Balkontürschlüssel,
Kellerschlüssel, Bodenschlüssel, Briefkastenschlüssel,

Treppenhaus: _____

Zählerstände Strom: _____ Wasser: _____

Gas: _____ Warmwasser: _____

Öl: _____

Widerrufsrecht: Es steht dem Mieter ein gesetzliches Widerrufsrecht nach §§ 312 Abs. 4, 355 BGB zu, **wenn der Vermieter Unternehmer (§ 14 BGB) ist.** Der Mieter kann sein Widerrufsrecht binnen 14 Tagen seit Unterzeichnung des Übergabeprotokolls ausüben. Der Mieter kann die gesetzliche Musterwiderrufsformulierung nutzen (Bundesgesetzblatt 2013 Teil I Nr. 58, S. 3665).

(Ort, Datum) (als Mieter)_____
(als Mieter)_____
(als Vermieter) (als Mieter)

Allgemeine Hausordnung

zum Mietvertrag vom 22.06.2017

1. Vorbemerkung

Die Ruhe im Haus ist vom rücksichtvollen Verhalten der Bewohner abhängig. Dem Spielbedürfnis von Kindern ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Kinder dürfen nicht im Treppenhaus oder im Hauseingang und nicht in Kellergängen spielen.

2. Ruhezeiten

Ruhe auf Zimmerlautstärke ist zu halten von 13:00 bis 15:00 Uhr und von 22:00 bis 6:00 Uhr. Dabei ist darauf zu achten, dass zu diesen Zeiten Türen leise geschlossen werden und bei An- und Abfahrten vom Parkplatz unnötiger Lärm vermieden wird. Besucher und Gäste sind während der Ruhezeiten leise zu verabschieden.

3. Fernsehen und Musizieren

Fernseh-, Radio- und sonstige unterhaltungselektronischen Geräte sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen, dies gilt insbesondere für die Benutzung dieser Geräte auf Balkonen, Terrassen, im Garten oder bei geöffneten Fenstern. Musizieren ist während der Ruhezeiten nicht gestattet.

4. Handwerkliche Tätigkeiten

Handwerkliche Tätigkeiten durch die Bewohner im selbstgenutzten Wohnraum, im Treppenhaus, im Keller, in Gemeinschaftsräumen oder im Garten dürfen nicht während der Ruhezeiten durchgeführt werden. Beauftragte Handwerker dürfen zwischen 7:00 und 19:00 Uhr tätig sein.

5. Haustür geschlossen halten

Die Haustür ist ständig geschlossen – nicht verschlossen – zu halten. Wegen des notwendigen Fluchtweges darf die Haustür – auch während der Nachtruhe – nicht abgeschlossen werden.

6. Hauseingänge, Treppen, Flure, Keller, Gemeinschaftsräume

Hauseingänge, Treppen, Flure, Keller, Gemeinschaftsräume dürfen nicht mit Gegenständen versperrt werden, es sei denn, es handelt sich um Kinderwagen, Gehhilfen, Rollstühle, die Fluchtwege nicht versperren und keine wesentlichen Hindernisse darstellen.

7. Sperrmüll

Sperrmüll darf weder in den Gemeinschaftsräumen noch in der Außenanlage gelagert werden.

8. Feuergefahr, Geruch

Spreng- und Explosionsstoffe sowie feuergefährliche oder leicht entzündbare oder geruchsverursachende Stoffe dürfen in den Gemeinschaftsräumen nicht gelagert werden.

9. Grillen

Das Grillen mit Holzkohle auf Balkonen oder Terrassen ist nicht gestattet. Ansonsten ist beim Grillen mit Strom oder Gas darauf zu achten, dass keine wesentliche Beeinträchtigung anderer entsteht.

10. Mitteilungspflicht bei Mängeln

Im Interesse aller Hausbewohner ist es sinnvoll etwaige Mängel der Außenanlage unverzüglich zu melden. Für den Bereich der genutzten Wohnung, der Gemeinschaftsflächen und Einrichtungen des Hauses wird auf die gesetzliche Pflicht zur unverzüglichen Anzeige aufgetretener Mängel hingewiesen.

11. Teppiche, Matratzen, Polster

Teppiche, Matratzen, Polster dürfen in den Gemeinschaftsräumen bzw. auf den gemeinschaftlichen Plätzen nicht während der Ruhezeiten ausgeklopft werden.

12. Trockenraum

Die Wäsche ist nur solange im Trockenraum aufzuhängen, wie es der Trockenvorgang erfordert. Es bleibt vorbehalten hierzu einen Nutzungsplan aufzustellen. Nach dem Trocknen der Wäsche ist der Trockenraum in sauberem Zustand zu verlassen, angemessenes Beheizen und Belüften ist sicherzustellen.

13. Waschen in der Wohnung

Beim Waschen in der Wohnung ist darauf zu achten, dass ausreichend geheizt und gelüftet wird.

14. Müll

Müll darf frühestens am Abend vor dem Abholtermin am Gehwegrand bereitgestellt werden.

15. Toiletten, Abflussbecken

Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln, Einlagen, Katzenstreu dürfen nicht in der Toilette oder im Abflussbecken entsorgt werden.

16. Fütterung

Tauben, Krähen, streunende Katzen dürfen auf der Terrasse oder dem Balkon oder der Wohnanlage nicht gefüttert werden.

17. Tiere

Exotische oder gefährliche Tiere wie z. B. Raubkatzen, Reptilien, Schlangen, Skorpione, Vogelspinnen oder Kampfhunde werden nicht gestattet. Soweit anderweitig Tierhaltung oder Kleintierhaltung gegeben ist, ist darauf zu achten, dass eine wesentliche Beeinträchtigung für Andere unterbleibt.

18. Kalte Jahreszeit

In der kalten Jahreszeit sind Fenster für Treppenhaus, Keller, Gemeinschaftsräume geschlossen zu halten. Notwendig ist allerdings Lüften in angemessenem und kontrolliertem Umfang. Es bleibt vorbehalten hierfür begrenzte Zeiten vorzugeben. Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, sind diese Fenster auf jeden Fall geschlossen zu halten.

19. Urlaub, Leerstand

Ist eine Wohnung urlaubsbedingt länger als eine Woche nicht genutzt oder wegen Leerstandes nicht bewohnt, ist es sinnvoll bei einer Vertrauensperson einen Schlüssel zu hinterlassen.

20. Parkplätze, Stellplätze

Beim Befahren der Park- bzw. Stellplätze ist Schrittgeschwindigkeit einzuhalten. Schrottfahrzeuge abzustellen ist untersagt. Entstehen Ölverschmutzungen, so sind diese vom Fahrzeughalter zu beseitigen. Sperrmüll oder sonstige Gegenstände dürfen auf den Park- und Stellplätzen nicht gelagert werden, es sei denn es handelt sich um vorübergehende Lagerung bei Ein- und Auszug.

21. Überfüllte Briefkästen/Werbungen

Briefkästen sollten regelmäßig entleert werden um zu verhindern, dass Post vor dem Eingang oder im Hausflur herunterfällt. Werbeschriften ohne Adressatbenennung im Eingangsbereich, Hausflur oder Treppenhaus sollten dort nicht länger als zwei Tage lagern und dann weggenommen werden.

(Ort, Datum)

(als Vermieter)

(als Mieter)

(als Mieter)

(als Mieter)

Widerrufsbelehrung zum Mietvertrag vom 22.06.2017 vgl. § 18

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um das Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie mich/uns

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

(Name und Adresse, Telefon, Telefax, E-Mail des Vermieters)

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigelegte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufs vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart. In keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Gesonderte Belehrung über die Folgen des Widerrufs bei Beginn der Vermietung vor Ablauf der Widerrufsfrist (§ 357 Abs. 8 BGB)

Haben Sie verlangt, dass die Vermietung (Dienstleistungen) während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu diesem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtbetrag der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Mit der nachstehenden Unterschrift bestätigen Sie, über Ihr Widerrufsrecht und insbesondere über Ihre Zahlspflicht in dem vorgenannten Fall belehrt worden zu sein.

(Ort, Datum)

(als Mieter)

(als Mieter)

(als Vermieter)

(als Mieter)

Muster-Widerrufsformular zum Mietvertrag vom 22.06.2017 vgl. § 18

Fundstelle BGB I. I 2013, S. 3665

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück).

An

- _____
- _____
- _____
- _____

(Name und Adresse des Vermieters)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir* den von mir/uns* abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung

Mietvertrag mit

_____ (Name)

betreffend die Wohnung

_____ (Adresse)

abgeschlossen am

_____ (Datum)

(* Unzutreffendes streichen)

Name _____

Straße/Hausnummer _____

PLZ, Ort _____

(Ort, Datum)

(Unterschrift)

Datenschutzhinweis gemäß Art. 13, 14 DSGVO zu diesem Mietvertrag und Einwilligungserklärung in die Verarbeitung personenbezogener Daten

1. Name und Kontaktdaten des für die Verarbeitung Verantwortlichen (und des betrieblichen Datenschutzbeauftragten)

Diese Datenschutzhinweise gelten für die Datenverarbeitung durch: Verantwortliche/r: Herr/Frau

Anschrift ,

Tel. _____

E-Mail _____

(Der/die betriebliche Datenschutzbeauftragte des oben genannten Verantwortlichen ist unter der gleichen Anschrift, zu Hd. Herrn/Frau

_____, erreichbar.)

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

Zum Zweck der Anbahnung und Durchführung des Mietvertrages erhebe/n ich wir folgende Daten:

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

Die Datenverarbeitung ist nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b) und f) DSGVO zu den genannten Zwecken und für die beidseitige Erfüllung von Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis erforderlich. Die personenbezogenen Daten des Mieters werden regelmäßig bis zum Ablauf der gesetzlichen dreijährigen Regelverjährungsfrist (§ 195 BGB) gespeichert und mit Ablauf der Frist gelöscht. Sofern ich/wir nach Artikel 6 Abs. 1 S. 1 lit. c) DSGVO aufgrund von steuer- und handelsrechtlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten (aus HGB, StGB oder AO) zu einer längeren Speicherung verpflichtet bin/sind oder Sie in eine darüber hinaus gehende Speicherung nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a) DSGVO eingewilligt haben, sind diese Fristen maßgeblich.

3. Weitergabe von Daten an Dritte/Einwilligung

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

- Zur Abrechnung der Betriebskosten werden die Verbrauchsdaten für Heizung/Warmwasser von der beauftragten Messdienstfirma erhoben. Diese (sowie ggf. folgende) werden an das beauftragte Abrechnungsunternehmen / Haus & Grund Verein weitergeleitet.
- Zur Erfüllung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsverpflichtungen der Mieträumlichkeiten werden Ihr Name und Ihre Kontaktdaten bei Erforderlichkeit an Handwerker/Dienstleister oder Sachverständige bzw. den jeweiligen Gebäudeversicherer und Haftpflichtversicherer des Grundstücks weitergegeben.
- Zur Erfüllung von Rechtsansprüchen wird anderen Mietern auf deren Verlangen Einsicht in sämtliche, den jeweiligen Jahresabrechnungen zugrunde liegenden Originalbelege und Verbrauchserfassungen gewährt.
- Mieter und Vermieter sind damit **einverstanden**, dass Daten dieses Vertrages, welche die Lage, Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Miethöhe und Betriebskosten der Wohnung betreffen, an Dritte zur Erstellung von Mietpreissammlungen, Mietkatastern, Mietspiegeln und zum Zwecke von Mieterhöhungen übermittelt werden. Das Einverständnis erstreckt sich auch auf die Speicherung, Veränderung und Löschung dieser Angaben. Dieses **Einverständnis** wird **freiwillig erteilt** und bleibt für den Abschluss dieses Vertrages ohne Bedeutung. Es kann **jederzeit widerrufen** werden. Auf Verlangen einer Mietpartei hat die andere dieser Auskunft über die gespeicherten Daten und über die Personen und Stellen zu erteilen, an welchem die Übermittlung erfolgt ist. Zur Beschreibung der Rechte des von der Datenverarbeitung Betroffenen verweisen wir im Einzelnen auf Ziffern 4 und 5.

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

(Ort, Datum)

(als Mieter)

(als Vermieter)

(als Mieter)

(als Mieter)

4. Betroffenenrechte

Sie haben das Recht, eine erteilte Einwilligung zu widerrufen gemäß Art. 7 Abs. 3 DSGVO, Auskunft über die von uns verarbeiteten Daten gemäß Art. 15 DSGVO, die Berichtigung Ihrer gespeicherten Datensätze gemäß Art. 16 DSGVO sowie die Löschung Ihrer personenbezogenen Daten gemäß Art. 17 DSGVO zu verlangen. Außerdem steht Ihnen das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung gemäß Art. 18 DSGVO, einer Mitteilung im Zusammenhang mit der Berichtigung oder Löschung personenbezogener Daten oder der Einschränkung der Verarbeitung gemäß Art. 18 DSGVO sowie das Recht auf Datenübertragbarkeit gem. Art. 20 DSGVO zu. Auch können Sie sich bei einer Aufsichtsbehörde gemäß Art. 77 DSGVO beschweren.

5. Widerspruchsrecht

Sofern Ihre personenbezogenen Daten auf Grundlage von berechtigten Interessen gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f) DSGVO verarbeitet werden, haben Sie das Recht, gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten einzulegen, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben. Sofern Sie von Ihrem Widerspruchsrecht Gebrauch machen, wenden Sie sich bitte an die oben angegebene Adresse des Verantwortlichen.

6. Ergänzende Hinweise zum Datenschutz bei Onlinemietverträgen und Einwilligungserklärung zur Datenverarbeitung

Dieser Vertragstext wird in einem digitalen Mietvertragsarchiv des Vertragspartners (zum Beispiel Vermieter, Hausverwalter), das über eine Plattform von Haus & Grund betrieben wird, elektronisch gespeichert und aufbewahrt. Mit Ausnahme von IT-Dienstleistern, deren Dienste zur Erbringung dieser Leistungen dringender erforderlich sind und diese Daten im Auftrag von Haus & Grund Niedersachsen e. V. Verarbeiten, kann niemand anders als der Vermieter die in dem Vertragsentwurf enthaltenen Informationen einsehen. Vorbehaltlich Ziffer 3 werden diese Informationen keinesfalls an außenstehende Dritte weitergegeben oder übertragen. Die Arten der verarbeiteten Daten sind: Bestandsdaten (zum Beispiel Namen, Adressen), Kontaktdaten (zum Beispiel E-Mail, Telefonnummern) Inhaltsdaten (zum Beispiel Texteingaben), Nutzungsdaten (zum Beispiel Interesse an Inhalten), Meta-Kommunikationsdaten (zum Beispiel Geräteinformationen). Eine Auswertung, Aggregation oder sonstige Verarbeitung der jeweils gespeicherten Informationen findet nicht statt. Sofern Sie weitere Angebote unserer Plattform in Anspruch nehmen, verwenden wir Ihre übermittelten personenbezogenen Daten gemäß unserer Datenschutzbestimmungen. Soweit wir für Verarbeitungsvorgänge personenbezogener Daten eine Einwilligung der betroffenen Person einholen, dient Art. 6 Abs. 1 lit. a) EU-Datenschutz Grundverordnung (DSGVO) als Rechtsgrundlage. Bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten, die zur Erfüllung eines Vertrags, dessen Vertragspartei die betroffene Person ist, erforderlich ist, dient Art. 6 Absatz 1 lit. b) DSGVO als Rechtsgrundlage. Dies gilt auch für Verarbeitungsvorgänge, die zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen erforderlich sind. Soweit eine Verarbeitung personenbezogener Daten zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung erforderlich ist, der unser Unternehmen unterliegt, dient Art. 6 Absatz 1 lit. c) DSGVO als Rechtsgrundlage. Ist die Verarbeitung zur Wahrung eines berechtigten Interesses erforderlich, so dient Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO als Rechtsgrundlage für die Verarbeitung. Gemäß Art. 13 Absatz 2 DSGVO weisen wir darauf hin, dass Sie die betroffenen Rechte, insbesondere aus Art. 7, 15 bis 22 sowie 77 DSGVO innehaben. Einzelheiten dazu und weitere Details finden Sie in unserer Datenschutzerklärung auf (<http://www.hugform-niedersachsen.de/datenschutz.html>).

Nutzer dieses Onlineangebots haben dafür Sorge zu tragen, dass nur die Mietvertragsdaten im Archiv gespeichert sind, die zur Ausübung von Vermietungen und Einhaltung von gesetzlichen Aufbewahrungsfristen benötigt werden. Alle anderen Daten sind vom Nutzer zu löschen. Verträge können jederzeit und unwiderbringlich durch Verwendung der Löschfunktion im Archiv vom Nutzer gelöscht werden.