

Mietvertrag für Einfamilienhäuser

Doppelexemplar mit
Übergabeprotokoll / Abnahmeprotokoll



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

Mietvertrag für Einfamilienhäuser

Dieses Formular enthält einen Durchschreibesatz für Vermieter und Mieter. Füllen Sie bitte die Seiten 1 bis 3 und 10 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 Rande weisen auf auszufüllende Lücken und besonders zu vereinbarenden Regelungen hin. Zutreffende **Klauseln** sind im dazugehörigen Kästchen anzukreuzen. Zunächst unterschreibt der Mieter, nachdem er die Mieträume **besichtigt** hat, danach der Vermieter.

- Zwischen Max Mustermann
(Beruf, Vor- und Zuname, Geburtsname, -datum, ggf. gesetzlicher Vertreter)
- in Musterweg 12, 12345 Musterort **Vermieter**
- 0815
(Steuer-Nr./Identifikations-Nr. des Vermieters)
- und Tim Tester
(Beruf, Vor- und Zuname, Geburtsname, -datum) **Mieter**
- zur Zeit wohnhaft in Testweg 23, 12345 Testort
- und _____
(Beruf, Vor- und Zuname, Geburtsname, -datum) **Mieter**
- zur Zeit wohnhaft in _____
- und _____
(Beruf, Vor- und Zuname, Geburtsname, -datum) **Mieter**
- zur Zeit wohnhaft in _____

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietsache

- 1. Vermietet wird das Einfamilienhaus (Adresse angeben)
Objektweg 45, 12345 Objektort
- bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 1 Balkon,
 0 Loggia, 0 Terrasse, 1 Keller, 0 Schuppen, 0 Boden, 0 Waschküche,
 0 Garage, 0 Carport, 1 Stellplatz sowie Garten ca. 0 m².
- 2. **Mitvermietet** werden folgende Einrichtungsgegenstände (z. B. Küchengeräte, Einbauschränke)
Einbauküche
- 3. Die gemieteten Räume sind im Jahr 2015 **fertiggestellt** worden. Maßgeblich für den vertragsgemäßen Gebrauch ist der Baustandard, der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes/der letzten Sanierung --- galt. Dies gilt nicht, wenn andernfalls die Gesundheit des Mieters gefährdet würde oder die Räume nicht mehr zum Wohnen genutzt werden könnten.
- 4. Dem Mieter werden folgende **Schlüssel** ausgehändigt: 2 Hausschlüssel, 2 Wohnungsschlüssel, 3 Zimmerschlüssel, 2 Balkontürschlüssel, 2 Kellerschlüssel, 0 Bodenschlüssel, 2 Briefkastenschlüssel,
keine sonstigen Schlüssel
- 5. Der Mieter versichert seiner gesetzlichen **Meldepflicht** zu genügen.

§ 2 Mietdauer (Zutreffendes ankreuzen)

- 1. Das Mietverhältnis beginnt am _____ - 01.08.2018 - _____
- 2. **Vertrag auf unbestimmte Zeit**
Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann bei Mietverhältnissen über Wohnraum mit gesetzlicher Frist gekündigt werden.
- 3. **Vertrag auf unbestimmte Zeit mit beiderseitigem Kündigungsverzicht (maximal 4 Jahre, längere Frist ist nur mit individueller Vereinbarung als Anlage zum Mietvertrag denkbar. Bei Vermietung an Studenten ist beiderseitiger Kündigungsverzicht nicht statthaft).**
Die Vertragsparteien verzichten wechselseitig für die Dauer von ____--____ Jahren ab ____--____ (Abschluss des Vertrages) auf ihr Recht zur Kündigung dieses Mietvertrages. Eine Kündigung ist erstmals zum Ende des laufenden Kündigungsverzichts mit der gesetzlichen Frist zulässig. Von dem Verzicht bleibt das Recht der Vertragsparteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.
- 4. **Vertrag mit fester Laufzeit: Ein Zeitmietvertrag ist nur mit einer der drei folgenden gesetzlichen Möglichkeiten Nr. 4.1 oder Nr. 4.2 oder 4.3 zulässig, zutreffendes ankreuzen:**
- Der Vertrag wird auf die Dauer von ____--____ Jahren geschlossen und läuft am ____--____ ab.
Dem Mieter ist bei Vertragsabschluss eingehend erläutert worden, dass der Mietvertrag über diesen Zeitpunkt hinaus nicht fortgesetzt werden kann, weil der Vermieter
- 4.1 die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörigen seines Hausstandes nutzen will, nämlich für _____
- 4.2 in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich instandsetzen will, dass durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses die geplanten Maßnahmen, nämlich _____ erheblich erschwert werden.
- 4.3 die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.
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. Die Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf muss vereinbart werden.

§ 3 Miete, Betriebskosten, Mietsicherheit, Bankbürgschaft

- 1. Die Miete beträgt monatlich _____ EUR _____ 450,00
- in Worten _____ vier fünf null komma null EUR
- davon: für die Wohnräume _____ 450,00 EUR
- für die gewerblich genutzten Räume _____ 0,00 EUR
- 2. Vorauszahlung für Heizkosten _____ EUR _____ 80,00
(vgl. Ziff. 7) / Kosten der gewerblichen Wärmelieferung (§ 16 III) monatlich
- 3. Vorauszahlung für Betriebskosten ohne Heizkosten (vgl. Ziff. 7) monatlich _____ EUR _____ 65,00
- 4. Betriebskostenpauschale, über die nicht jährlich abgerechnet wird, für folgende Betriebskostenarten:
Betriebskostenpauschale, über die nicht jährlich abgerechnet wird, für folgende Betriebskostenarten...

- _____ EUR _____ 15,50
- (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 _____ 610,50
- Zur Zeit sind Zahlungen unter Angabe der Kennziffer Kenziffer 4711
- zu leisten an IBAN DEXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, BIC XXXXXXXXXX
- Kreditinstitut Musterbank

- 6. Die Höhe der **Mietsicherheit** beträgt 1300,00 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 Teileistungen berechtigt; die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.
(Zutreffendes ankreuzen)
 - 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 1300,00 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. BerechnungsVO bzw. der NeubaumietenVO. Heiz- und Warmwasserkosten werden nach der HeizkostenVO abgerechnet. **Soweit die Umlage einzelner Betriebskostenarten nicht gewünscht ist, sind die Positionen 7.1 – 7.24 deutlich durchzustreichen, es ist nichts anzukreuzen und keine Beträge einzutragen.**

Kostenart	Verteilerschlüssel	Kostenart	Verteilerschlüssel
7.1 Wasserversorgung	<u>Verbrauch in m³</u>	7.17 Sach- und Haftpflichtversicherung	_____
7.2 Warmwasserkosten	_____	7.18 Haftpflichtversicherung gegen Ölschäden	_____
7.3 Thermenwartung	_____	7.19 Glasbruchversicherung	_____
7.4 Personen-/Lastenaufzug	_____	7.20 Elementarschädenversicherung	_____
7.5.1 Entwässerung	_____	7.21 Hauswart	_____
7.5.2 und Niederschlagswasser	_____	7.22 Gemeinschaftsantenne/ Breitbandnetz/Breitbandanschluss	_____
7.6 Beleuchtung	_____	Lizenzgebühr VG Media	_____
7.7 Grundsteuer	_____	7.23 Wäschepflege	_____
7.8 Siel- und Deichabgaben	<u>Freier Text</u>	7.24 Sonstige Kosten	
7.9 Heizkosten	<u>Mieter direkt</u>	7.24.1 Wartungsvertrag für _____	
(vgl. § 3 Ziff. 2 u. § 16 VII)		a) Blitzschutzanlage	_____
Sofern der Energielieferer mit dem Mieter abrechnet, ist als Verteilerschlüssel „Mieter direkt“ einzutragen		b) Feuerlöscher	_____
7.10 Wärmelieferung durch	_____	c) Diebstahlsicherungsanlage	_____
eigenständige gewerbliche Lieferung (vgl. § 16 I 2 d)		d) Anlagen zur Be- und Entlüftung	<u>gemäß Bescheid</u>
7.11 Straßenreinigung	_____	7.24.2 Dachrinnenreinigung, Wartung von Rückstausicherungen, Wartung und Prüfung der Elektroanlage, Wartung von Rauchmeldern	_____
7.12 Fußwegreinigung	_____	7.24.3 Untersuchung Wasserverteilungsanlage gem. TrinkwasserVO	_____
7.13 Müllabfuhr	<u>gemäß Bescheid</u>	7.24.4 <u>Freie Texteingabe</u>	<u>frei benannter Schlüssel</u>
und Biotonne	_____	7.24.5 <u>Freie Texteingabe</u>	<u>frei benannter Schlüssel</u>
7.14 Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	_____	7.24.6 <u>Freie Texteingabe</u>	<u>frei benannter Schlüssel</u>
7.15 Gartenpflege	_____		
7.16.1 Schornsteinreinigung	_____		
7.16.2 Immissionsmessung	<u>frei benannter Schlüssel</u>		

§ 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 oder eine Auskunft aus einer Mietdatenbank oder ein mit Gründen versehenes Gutachten einer 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**.

1. Staffelmiete

(Zutreffendes ankreuzen)

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:

- | | | | | | | |
|--------------------------|--------------|-------|--------------|-------|--------------|-------|
| <input type="checkbox"/> | 1. um EUR -- | ab -- | 4. um EUR -- | ab -- | 7. um EUR -- | ab -- |
| <input type="checkbox"/> | 2. um EUR -- | ab -- | 5. um EUR -- | ab -- | 8. um EUR -- | ab -- |
| <input type="checkbox"/> | 3. um EUR -- | ab -- | 6. um EUR -- | ab -- | 9. um EUR -- | ab -- |

und so weiter (siehe § 23 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 Erhöhungserklärung. Die geänderte Miete gilt nach Erklärung des Vermieters/Mieters in Textform, welche die eingetretene Änderung des Preisindex 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 aufgrund der von ihm aufgewandten Bau- und Baunebenkosten zu erhöhen, es sei denn, dass die zu erwartende Mieterhöhung unter Berücksichtigung der zukünftigen Betriebskosten für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Umstände, die eine Härte bedeuten, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie dem Vermieter bis zum Ablauf des Monats mitgeteilt sind, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt. Ist der Mieter ohne Verschulden an der Einhaltung dieser Frist gehindert, müssen sie in jedem Fall spätestens bis zum Beginn der Baumaßnahme mitgeteilt sein. Die zu erwartende Erhöhung der Miete ist als Härtegrund nicht zu berücksichtigen, wenn die gemieteten Räume oder sonstige Teile des Gebäudes lediglich in einen Zustand versetzt werden, wie er allgemein üblich ist.

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**. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes zu erteilen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. 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.

Der Mieter hat das Recht, die Abrechnungsunterlagen beim Vermieter oder dessen Beauftragten einzusehen.

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. (Der Untermietvertrag ist beim Landesverband Haus & Grund Niedersachsen e.V. erhältlich.)**
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. 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, insbesondere **Hunde und Katzen**, dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters nach Abwägung seiner sachlichen Interessen und denen des Mieters gehalten werden. Die einmal erteilte Zustimmung kann bei Eintritt von Unzuträglichkeiten widerrufen werden, sie erlischt beim Tode oder 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. (Der Antennenvertrag kann beim Landesverband Haus & Grund Niedersachsen erworben werden.) 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 § 16 VI.

§ 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, Teppichböden 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. Atypische und 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, Antennenausschlussdosen, Klingeln, Gasabsperrhähne, Gasanschlüsse, Wasserhähne, Ventile, Mischbatterien, Einhebelmischer, Brauseköpfe, Badeöfen und andere Warmwasserbereiter, Druckspüler, Spülkästen, offen verlegte Spülrohre, Wasch-, Spül- und Toilettenbecken, Brausetassen und Badewannen, Kachelfugen, 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 bis zu **100 EUR** zzgl. Mwst. im Einzelfall. Sie dürfen **300 EUR** zzgl. Mwst. je Kalenderjahr, maximal 7% der Jahresnettomiete, nicht übersteigen. Bei Wohnungen mit gesetzlich geltender Kostenmiete ist § 28 Abs. 3 II. BV maßgebend.

§ 10 Haftung

1. 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.
2. Kennt der Mieter den Mangel bei Vertragsabschluss oder ist dem Mieter der Mangel in Folge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, so haftet der Vermieter bei einem entstehenden Schaden nur dann, wenn er den Mangel arglistig verschwiegen hat.
3. Führt ein Mangel der Mietsache zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit, des Eigentums oder des Vermögens des Mieters, so haftet der Vermieter nur dann, wenn ihn ein Verschulden trifft.

§ 11 Veränderungen an und in dem Mietgegenstand durch den Mieter

1. Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen oder dergleichen dürfen nur mit Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Die Erlaubnis kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet und dafür Sicherheit nach § 232 BGB leistet.
2. Der Mieter kann vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine alters- oder behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an einer alters- oder behindertengerechten Nutzung der Mietsache überwiegt. Dabei sind auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen. Der Vermieter kann seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen (§ 554 a BGB).
3. 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 Einrichtungen übernehmen will, hat er nach seiner Wahl dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung zu erstatten oder in sonstiger Weise einen angemessenen Ausgleich zu leisten.
4. Macht der Vermieter von seinem Übernahmerecht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die Einrichtung weg, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf seine Kosten verpflichtet.

§ 12 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zweckmäßig sind.
2. Maßnahmen zur baulichen Veränderung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes (§ 555 b BGB) hat der Mieter

zu dulden, es sei denn, dass die Maßnahme insbesondere unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Arbeiten, der baulichen Folgen oder der vorangegangenen Aufwendungen des Mieters für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters oder anderer Mieter in dem Gebäude sowie unter Berücksichtigung der Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Umstände, die eine Härte bedeuten, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach dem Gesetz (§ 555 d BGB) mitgeteilt werden.

3. Der Vermieter teilt dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art, voraussichtlichen Umfang, Beginn und Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung der Miete und die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten in Textform mit (§ 555 c BGB; vgl. zur Mieterhöhung § 4 Ziff. 3 „Wertverbesserungen“).
4. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern; andernfalls hat er die dadurch entstehenden Kosten zu tragen.

§ 13 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.
2. In Fällen dringender Gefahr ist das Betreten zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gestatten.
3. Der Vermieter und/oder sein Beauftragter können die Wohnung zur Prüfung ihres Zustandes von 9 bis 20 Uhr, nicht aber zwischen 13 bis 15 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.
4. 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.
5. Zum ordnungsgemäßen Ablesen und Austauschen von Verbrauchserfassungsgeräten ist der Mieter verpflichtet, den Zutritt zur Wohnung zu gewähren.

§ 14 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 der bisherige Mietzins 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.

§ 15 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.

§ 16 Vereinbarungen bei Vorhandensein besonderer Einrichtungen

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

I. Heizung

1. Die Heizungsanlage wird vom Mieter eigenverantwortlich und auf eigene Kosten betrieben. Sie ist in dem erforderlichen Umfang, in der Regel von Anfang Oktober bis Ende April sowie darüber hinaus bei Frostgefahr, in Betrieb zu nehmen. Der Mieter trägt die Heizkosten nach Maßgabe von Ziff. 2.
2. 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;

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.

- 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 Arbeitskreis) 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 einen Fachmann, 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

Die Etagenheizung wird vom Mieter eigenverantwortlich betrieben. Er trägt die Betriebskosten nach § 16 I. 2. 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 § 556 c BGB in Verbindung mit der Wärmelieferungsverordnung umzustellen (Contracting), wenn der Mieter die Kosten für Heizung und/oder Warmwasser bislang als Betriebskosten zu tragen hatte. Die Ankündigung muss dem Mieter 3 Monate vor der Umstellung in Textform zugehen und Angaben enthalten, die der Wärmelieferverordnung entsprechen.

IV. Warmwasserversorgung – Kostenübernahme für Gerätewartung

1. Die Warmwasserversorgung erfolgt ständig.
2. Für eine gleichmäßige Temperatur wird eine Gewähr nicht übernommen, wenn der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters eine Überbelegung der Wohnung herbeigeführt hat. Der Mieter ist zur Bezahlung seines Heizkostenanteils auch dann verpflichtet, wenn er Warmwasser nicht abnimmt.
3. **Der Mieter übernimmt die Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten;** hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann.
4. Im übrigen gilt Abschnitt I dieses Paragraphen entsprechend.

V. Gartenpflege

1. Der Mieter ist verpflichtet den Garten gärtnerisch zu unterhalten. Ohne schriftliche Erlaubnis des Vermieters ist der Mieter nicht berechtigt von der bisherigen Nutzungs- und Anlagenart abzuweichen.
2. Die zur Gartenpflege erforderlichen Geräte sowie Dünger und andere Pflegemittel hat der Mieter auf seine Kosten zu besorgen. Stellt der Vermieter diese Geräte zur Verfügung, ist der Mieter zur Instandhaltung und -setzung im Rahmen von § 9 verpflichtet.

VI. Antenne/Kabelanschluss/Parabolantenne

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

VII. 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. Einzelheiten sind in § 23 geregelt. In jedem Fall ist der Vermieter berechtigt Regelungen zur Verpflichtung des Mieters nach billigem Ermessen zu treffen.

VIII. Hauseigene Kläranlage

Erfolgt die Entwässerung über eine grundstückseigene Kläranlage, so hat der Mieter diese im Rahmen der jeweils geltenden ortsrechtlichen Bestimmungen zu betreiben. Die Betriebskosten einer derartigen, nichtöffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe trägt der Mieter.

IX. Nutzung befestigter Grundstücksflächen

Der Mieter ist berechtigt die befestigten Grundstücksflächen insbesondere die Verkehrsflächen bestimmungsgemäß zu nutzen. Er ist verpflichtet diese Grundstücksflächen ebenso wie Balkone, Loggien, Dachgärten, gedeckte und nicht gedeckte Freisitze sowie Dachrinnen von Schnee, Eis und Unrat freizuhalten. Die Mittel und Geräte zur Schnee- und Eisbeseitigung und zur Reinhaltung hält der Mieter auf seine Kosten vor.

§ 17 Obliegenheiten und Obhutspflichten des Mieters

1. Sicherheitsmaßnahmen/Vorbeugender Brand- und Explosionsschutz

1. Keller sind im Lüftungszustand so abzusichern, dass ein Einstieg durch Fremde nach Möglichkeit verhindert wird. 2. Gefüllte, geleerte sowie teilweise geleerte Flüssigkeits-Gasbehälter (Propan- oder Butangas) dürfen nicht in den Räumen gelagert werden.

2. Kraftfahrzeuge

1. Kraftfahrzeuge der Mieter und Besucher dürfen auf dem Mietgrundstück nur nach Vereinbarung mit dem Vermieter abgestellt werden. 2. 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. 3. Aus Gründen des Umweltschutzes ist das Waschen von Kraftfahrzeugen aller Art auf dem Mietgrundstück nicht erlaubt.

3. Reinigungs- und Lüftungspflichten 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 Türschließungen ist durchzuführen, hierzu gehört das Ölen und Fetten der beweglichen Teile der Türschließungen.

4. 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. 2. Grillen mit Holzkohle und Fackelabbrennen sind nicht erlaubt. 3. Das Abstellen von ätzenden und rostenden Gegenständen ist zu vermeiden. 4. Das Ausstauben von Tüchern darf nur dann erfolgen, wenn eine Beeinträchtigung der Bewohner oder Dritter unterbleibt.

5. 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.

6. Fußböden/Parkett/Türen/Fenster

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

7. Wohnungswechsel

1. Restumzugsmüll ist so zu entsorgen, dass die vorhandenen Müllgefäße nicht überfüllt werden; Sperrmüll ist entsprechend zu entsorgen. 2. Bei Rückgabe der Mietsache sind in Abstimmung mit dem Vermieter oder seinem Beauftragten Zählerstände und andere Meßwerte festzuhalten. 3. Weiterhin sind bei Rückgabe der Mietsache alle Wasserentnahme-Ventile, Rohrabflussöffnungen dicht zu verschließen sowie alle Elektro-Steckdosen, Schalter usw. mit vorschriftsmäßigen Abdeckungen zu versehen und sämtliche Elektro-Kabelanschlüsse vorschriftsmäßig mit Isolieranschlussklemmen (Lüsterklemmen) zu sichern. 4. Im Zusammenhang mit der Rückgabe der Wohnungsschlüssel ist die Elektroanlage stromfrei zu schalten.

8. Außenanlagen (vgl. § 23)

Einrichtungen außerhalb des Hauses, z. B. Sandkästen, Spielplätze, Eingänge, Ausfahrten, Vorplätze, Terrassen und Balkone usw. sind zu säubern und von Unrat zu entsorgen.

§ 18 Allgemeine Hausordnung

Das Mietverhältnis ist ein freiwilliger Vertrag, der auf gegenseitigem Vertrauen aufgebaut ist. Vermieter und Mieter sind Partner und als solche verpflichtet miteinander unter Beachtung der Grundsätze von Treu und Glauben zu leben. Das setzt voraus, dass von allen Hausbewohnern weitestgehend Rücksicht geübt und die Mietsache sachgemäß behandelt wird.

1. Ruhezeiten

Ruhe auf Zimmerlautstärke ist zu halten von 13 bis 15 Uhr und von 22 bis 6 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.

2. 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.

3. 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 und 19 Uhr tätig sein.

4. 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.

5. Sperrmüll

Sperrmüll darf nicht in der Außenanlage gelagert werden.

6. Feuergefahr, Geruch

Spreng- und Explosionsstoffe sowie feuergefährliche oder leicht entzündbare oder geruchsverursachende Stoffe dürfen im Haus nicht gelagert werden.

7. Teppiche, Matratzen, Polster

Teppiche, Matratzen, Polster dürfen nicht während der Ruhezeiten ausgeklopft werden.

8. Waschen in der Wohnung

Beim Waschen im Haus ist darauf zu achten, dass ausreichend geheizt und gelüftet wird.

9. Müll

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

10. Toiletten, Abflussbecken

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

11. Fütterung

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

12. 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 Besitzbeeinträchtigung für Andere unterbleibt.

13. Urlaub, Leerstand

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

14. 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.

15. 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.

§ 19 Energieausweis

Der Energieausweis des Hauses 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.

§ 20 Gesetzliches Widerrufsrecht (Belehrung vgl. Anlage)

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 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 in Form von Nutzungsentgelt oder Aufwendungsersatz, 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 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.

§ 21 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 Str. 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).

§ 22 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.

§ 23 Sonstige Vereinbarungen

(Gegebenenfalls ergänzende Anlagen zum Beispiel SEPA-Lastschriftmandat, Kopie des Energieausweises, Übergabeprotokoll, Hausordnung von den Vertragsparteien unterschreiben lassen, mit Orts- und Datumsangabe versehen: Zum Beispiel Erlaubnis zur Untervermietung verbunden mit einer Mieterhöhung um einen bestimmten Betrag, z. B. 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, Müllentsorgung.

Wir empfehlen Ihnen, in diesem Eingabefeld maximal 20 Zeilen Text einzugeben. Diese Zahl kann browserbedingt variieren. Bitte prüfen Sie in der Vorschau, ob Ihr gesamter Text angezeigt wird. Wenn dieser abgeschnitten dargestellt wird, passen Sie diesen bitte an.

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

§ 24 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 23.07.2018 (Ort, Datum)	_____	(als Mieter)
•		_____	(als Mieter)
•	_____	_____	(als Mieter)
	(als Vermieter)		(als Mieter)

Anlagen: Übergabeprotokoll/Abnahmeprotokoll/Widerrufsbelehrung/Muster-Widerrufsformular/Datenschutzhinweis

Übergabeprotokoll zum Mietvertrag vom 23.07.2018

für Wohnung/Haus: Objektweg 45, 12345 Objektort

Mieter: Tim Tester 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.	

Schlüssel:

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)

Abnahmeprotokoll zum Mietvertrag vom 23.07.2018für Wohnung/Haus: Objektweg 45, 12345 ObjektortMieter: Tim Tester 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. |

Schlüssel: _____

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 Abnahmeprotokolls ausüben. Der Mieter kann die gesetzliche Musterwiderrufsformulierung nutzen (Bundesgesetzblatt 2013 Teil I Nr. 58, S. 3665).

 Der Mieter sorgt für die Beseitigung der o. a. Mängel bis zum _____

 Statt der Mängelbeseitigung leistet der Mieter Schadensersatz in Höhe von EUR _____

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

Widerrufsbelehrung zum Mietvertrag vom 23.07.2018

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

• Max Mustermann

• Musterweg 12, 12345 Musterort

• Tel: 010 1234567 8

• Fax: 010 1234567 9

• E-Mail: max@mustermann.de

(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 beigefügte 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 Zahlungspflicht in dem vorgenannten Fall belehrt worden zu sein.

(Ort, Datum)

(als Mieter)

(als Mieter)

(als Vermieter)

(als Mieter)

Muster-Widerrufsformular zum Mietvertrag vom 23.07.2018

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

- Max Mustermann
- Musterweg 12, 12345 Musterort
- _____
- _____

(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: Verantwortlicher: Herr/Frau Name des Verantwortlichen

Anschrift Musterweg 45, 12345 Musterort

Tel 020 1234567 8

Email verantwortlicher@mustermann.de

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

Name des betrieblichen Datenschutzbeauftragten, 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 Vermieter)

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.

(als Mieter)

(als Mieter)

(als Mieter)