

Mietvertrag für Wohnraum



*Kooperationspartner des
Immobilienverbandes Deutschland IVD*



*Regionalverband Nord e.V.
Regionalverband Mitte-Ost e.V.
Regionalverband Mitte e.V.*



Inhaltsverzeichnis

Seriennummer: 00000000000000000000000000000000

| | |
|--|----|
| Einleitung | 1 |
| Anschrift Vermieter | 1 |
| Anschrift Mieter | 1 |
| § 1 Mietsache | 1 |
| 1.1 Anschrift des Mietobjektes | 1 |
| 1.2 Bezeichnung des Mietobjektes | 1 |
| 1.3 Wohnfläche | 1 |
| § 2 Zustand der Mietsache | 2 |
| § 3 Mietzeit | 2 |
| 3.1 Beginn des Mietverhältnis | 2 |
| 3.2 Ausschluss von § 545 BGB | 2 |
| 3.3 Kündigung des Mietverhältnisses | 2 |
| § 4 Schlüssel | 2 |
| § 5 Miete, Mietzahlung, Betriebskosten | 3 |
| 5.1 Miete | 3 |
| 5.2 Mietzahlung | 3 |
| 5.3 Betriebskosten | 3 |
| § 6 Mietsicherheit | 3 |
| § 7 Abrechn. der Betriebs- u. Heizk, Anp. der Vorauszahlung, neu entst. Betriebskosten | 4 |
| 7.1 Umlage der Betriebskosten | 4 |
| 7.2 Umlage der Heiz- und Warmwasserversorgung | 4 |
| 7.3 Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten | 4 |
| 7.4 Neu entstehende oder nachträglich anfallende Betriebskosten | 4 |
| § 8 Vereinbarungen zur Änderung der Miete | 4 |
| 8.1 Staffelmiete | 4 |
| 8.2 Indexmiete | 4 |
| § 9 Benutzung der Mietsache, Untervermietung, Tierhaltung | 5 |
| 9.1 Benutzung der Mietsache | 5 |
| 9.2 Untervermietung | 5 |
| 9.3 Tierhaltung | 5 |
| § 10 Versorgungseinrichtungen (Heizung, Zentralheizung, Warmwasserversorgung | 5 |
| § 11 Gebrauchseinrichtungen | 5 |
| 11.1 Fernsehversorgung/Telekommunikation | 5 |
| § 12 Benutzung der Mietsache, Brand- und Explosionsschutzbestimmungen | 5 |
| 12.1 Reinigung, Heizen und Lüften der Mieträume | 5 |
| 12.2 Pflege der Fußböden, Türen und Fenster | 5 |
| 12.3 Wasserentnahme | 6 |
| 12.4 Füttern von Tieren | 6 |
| 12.5 Brand- und Explosionsschutzbestimmungen | 6 |
| 12.6 Grillen | 6 |
| § 13 Schönheitsreparaturen | 6 |
| § 14 Instandsetzung, Instandhaltung der Mieträume, Kleinreparaturen | 6 |
| § 15 Reinigungs-, Schnee- und Eisbeseitigungspflicht von Gehwegen u. sonst. Flächen | 6 |
| § 16 Gartenanlage und Gartenpflege | 7 |
| § 17 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter | 7 |
| § 18 Duldung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen | 7 |
| § 19 Haftung | 7 |
| § 20 Betreten der Mieträume | 7 |
| § 21 Beendigung des Mietverhältnisses | 8 |
| § 22 Personenmehrheit als Mieter | 8 |
| § 23 Haus- und Grundstücksordnung | 9 |
| § 24 Sonstige Vereinbarungen | 10 |

Anlagen:

| | |
|------------------------------------|----|
| Anlage 1: SEPA-Lastschrift | 11 |
| Anlage 2: Betriebskostenverordnung | 12 |
| Anlage 3: Datenschutzinformation | 13 |

Dieses Formular wird ohne jede Zusicherung oder Gewährleistung jedweder Art bezüglich Änderung von Gesetzen, Vollständigkeit und Richtigkeit zur Verfügung gestellt. Formdock übernimmt keine Haftung für jegliche Schäden, die direkt oder indirekt aus der Benutzung des Formulars entstehen, soweit sie nicht auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zurückzuführen sind. Es ist je nach den Einzelfallumständen mit unterschiedlichen Gerichtsentscheidungen zu gleichlautenden mietvertraglichen Vereinbarungen zu rechnen. Die Verwendung dieses Formulars geschieht ausschließlich auf eigene Verantwortung des Erwerbers oder Verwenders. Dem Vermieter und dem Mieter ist jeweils ein von beiden Vertragsparteien unterschriebenes Exemplar auszuhändigen.

Nicht zutreffende Vertragsteile sind zu streichen, freie Felder auszufüllen, ggf. Ergänzungen einzufügen, evtl. Anlagen zu verwenden.

Zwischen ggf. Mietnummer eintragen:

Vermieter

Vor- und Zuname Geburtsdatum

Max Mustermann

Straße Nr. PLZ Ort Tel. Nr.

Schiffertorsstraße 39 a **21682 Stade**

Vor- und Zuname Geburtsdatum

Straße Nr. PLZ Ort Tel. Nr.

vertreten durch

Mieter

Vor- und Zuname, Beruf Geburtsdatum

Birgit Muster

wohnhaft in

Straße Nr. PLZ Ort Tel. Nr.

Musterstr. 3 **21682 Stade**

vertreten durch

sowie als Mieter

Vor- und Zuname, Beruf, Geburtsdatum

wohnhaft in

Straße Nr. PLZ Ort Tel. Nr.

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietsache

Vermietet werden zu Wohnzwecken:

1.1 Anschrift des Mietobjektes

Straße Nr. PLZ Ort

Musterstr. 3 **21682 Stade**

1.2 Bezeichnung des Mietobjektes (z. B. Wohnungs-Nr., Geschoss, Reihenhaus, Doppelhaushälfte, Einzelhaus)

Wohnung 46, 5. OG

| Zimmer | Küche | Diele | Bad | WC | Balkon | Loggia | Terrasse | sonst. Räume |
|--------|-------|-------|-----|----|--------|--------|----------|--------------|
| 3 | 1 | 1 | 2 | 1 | -- | -- | 1 | -- |

Die Nutzung folgender nachstehend eingetragener Flächen und Räume gilt nach Maßgabe der jeweiligen Benutzungsordnung als vereinbart: z. B. Kfz-Abstellplatz, Garage, Carport, Garten, Boden, Abstellraum, Gemeinschaftskeller, Wascheinrichtungen usw. (unbedingt genaue Bezeichnung angeben. Bei Platzmangel bitte unter §24 „Sonst. Vereinb.“ fortführen!).

1.3 Die Wohnfläche beträgt ca. **102,98 m²** **Anteilig gewerbliche Nutzung** ca. **0 m²**

Diese Angabe dient wegen mögl. Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räuml. Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume.



§ 2 Zustand der Mietsache

Der Mieter hat das Objekt eingehend besichtigt am

Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache im gegenwärtigen Zustand.

§ 3 Mietzeit

3.1 Das Mietverhältnis beginnt am

Es läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit der gesetzl. Kündigungsfrist beendet werden. Die Kündigungsfrist für den Mieter und Vermieter beträgt 3 Monate. Für den Vermieter verlängert sich die Kündigungsfrist auf 6 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als 5 Jahre verstrichen sind und auf 9 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als 8 Jahre verstrichen sind.
Erfolgt die Kündigung durch den Vermieter, so ist die Kündigung zu begründen.

Es läuft auf unbestimmte Zeit mit beiderseitigem befristeten Kündigungsausschluss.
Die ordentliche Kündigung ist für beide Parteien frühestens zum zulässig. (Der Kündigungsausschluss darf höchstens 4 Jahre betragen und zwar berechnet ab dem Zeitpunkt der Mietvertragsunterzeichnung!)

Zeitmietvertrag (Vertrag mit fester Laufzeit)
Der Mietvertrag wird für die Dauer von Jahren geschlossen und läuft ab am , ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Folgende Gründe des Vermieters sind für die zeitliche Befristung des Mietverhältnisses maßgebend:
(Hier: unbedingt konkrete Begründung für den jeweiligen Einzelfall eintragen)

Der Vermieter beabsichtigt, die Räume für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen zu nutzen oder

der Vermieter beabsichtigt, die Räume in zulässiger Weise zu beseitigen oder so wesentlich zu verändern oder in-standsetzen, dass die Maßnahmen durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden oder

die Räume sollen an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermietet werden.

Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der angegebene Grund noch besteht. Tritt der Grund der Befristung erst später ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen. Entfällt der Grund, so kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen.

3.2 Ausschluss von §545 BGB

Die Regelung des § 545 BGB, wonach sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn der Mieter nach dem Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt und keine der Vertragsparteien den entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt, gilt als vertraglich ausgeschlossen.

3.3 Kündigung des Mietverhältnisses

Die Kündigung des Mietverhältnisses bedarf der Schriftform. Die Kündigung muss spätestens zum 3. Werktag eines Kalendermonats erfolgen. Geht die Kündigung bis zum 3. Werktag des Kalendermonats ein, wird dieser Monat auf die Kündigungsfrist angerechnet. Für die Rechtzeitigkeit ist der Zugang der Kündigung maßgebend.

Bezüglich des außerordentlichen Kündigungsrechts der Mietvertragsparteien gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 4 Schlüssel

Dem Mieter werden folgende Schlüssel für die Mietzeit übergeben:

| Haustür | Wohnung | Zimmer | Keller | Boden | Briefkasten | Sonst. Schlüssel für |
|---------|---------|--------|--------|-------|-------------|----------------------|
| 2 | 2 | -- | 1 | -- | 2 | -- |

Sollten dem Mieter Schlüssel abhanden kommen, gehen die Kosten für Ersatz zu Lasten des Mieters. Der Verlust eines oder mehrerer Schlüssel ist dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter ist berechtigt, auf Kosten des Mieters, den aus Sicherheitsgründen erforderlichen Austausch eines Türschlosses bzw. der gesamten Schließanlage vorzunehmen.



§ 5 Miete, Mietzahlung, Betriebskosten

5.1 Miete

Die vom Mieter zu zahlende Miete setzt sich wie folgt zusammen:

- Miete für Wohnräume (Nettokaltemiete)
- Miete für Garagen, Stellplätze
- Zuschlag für gewerblich genutzte Räume
- Betriebskostenvorauszahlung ohne Heizkosten vgl. §2 Nr. 1 bis 17 BetrKV
- Heizkostenvorauszahlung vgl. §2 Nr. 1 bis 17 BetrKV
- Betriebskostenpauschale Vorauszahlung vgl. §2 Nr. 1 bis 17 BetrKV

| | |
|--|-----|
| | EUR |
| | EUR |
| | EUR |
| | EUR |
| | EUR |
| | EUR |
| | EUR |

Gesamtmiete

- Der Mieter entrichtet folg. Betriebsk. direkt an das Versorgungsunternehm.:

5.2 Mietzahlung

Die Gesamtmiete gemäß § 5.1 dieses Mietvertrages ist vom Mieter bis spätestens zum 3. Werktag eines Monats im Voraus an den Vermieter oder an einen vom ihm Ermächtigten kostenfrei unter Angabe des Verwendungszweckes und der Bezeichnung oder der Anschrift der gemieteten Wohnung zu zahlen.

5.2.1 Bankverbindung des Vermieters

Name des Vermieters, Ermächtigten

Mustermann

IBAN/Konto-Nr.:

DE4524151005123336658

BIC/Bankleitzahl:

Bank:

Sparkasse Stade-Altes Land

- Der Mieter erteilt zur Zahlung der Miete gemäß § 5.1 eine Einzugsermächtigung. (s. Anlage 1)

Der Mieter hat für jede Mahnung wegen verspäteter Zahlung der Miete pauschalisierte Mahnkosten von jeweils € 2,50 zu zahlen, sofern er dem Vermieter nicht einen geringeren Schaden nachweist. Dem Vermieter bleibt die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens unbenommen.

5.2.2 Bankverbindung des Mieters (für etwaige Erstattung aus NK-Abrechnung, Mietsicherheit oder dergl.)

Name des Mieters

IBAN/Konto-Nr.:

BIC/Bankleitzahl:

Bank:

5.3 Betriebskosten

Die nachfolgend aufgeführten Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 1 bis 17 BetrKV können vom Vermieter auf den Mieter umgelegt werden. (Bei öffentlich gefördertem Wohnraum sind die auf das jeweilige Mietobjekt entfallenden Betriebskostenpositionen separat vom Vermieter aufzuführen. §1 Absatz 1 Satz 1 BetrKV)

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehören insbesondere die Grundsteuer, Siel und Deichverbandsabgaben.
2. Kosten der Wasserversorgung. 3. Kosten der Entwässerung. 4. Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage nach § 7.2. 5. Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage. 6. Kosten des Betriebs des Personen- und/oder Lastenaufzugs. 7. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung. 8. Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung.
9. Kosten der Gartenpflege. 10. Kosten der Beleuchtung. 11. Kosten der Schnee- und Eisbeseitigung. 12. Allgemeinstromkosten. 13. Kosten der Schornsteinreinigung. 14. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung. 15. Kosten für den Hauswart. 16. Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage/Breitbandkabel. 17. Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege. 18. Als sonstige Betriebskosten wird vereinbart: Kosten für Sicherheitsbeleuchtung für Fluchtwege, Kosten für Alarmanlagen, Kosten für die Abwasserreinigung, Kosten für autom. Rollläden- und Torschließsysteme, Wartung von Feuerlöschgeräten, Rauchmeldeanlagen und Blitzschutzeinrichtungen, Reinigung und/oder Beheizung von Dachrinnen, Reinigung und/oder Wartung von Elektro- und/oder Nachtspeicherheizung, für die Wartung von Entwässerungspumpen und Anlagen, Verbrauchsanalysen. Etwaige weitere „sonstige Betriebskosten“ sind unter § 24 „sonstige Vereinbarungen“ genau zu benennen.

Der Vermieter ist außerdem berechtigt eigene Sach- und Arbeitsleistungen, die er mit eigenen Arbeitskräften oder selbständig erbringt, mit dem Betrag anzusetzen, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmens, angesetzt werden könnte.

§ 6 Mietsicherheit

Hat der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit zu leisten, so darf diese höchstens das Dreifache der auf den Monat entfallenden Nettokaltemiete (ohne Nebenkostenvorauszahlung) betragen. Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen.

Die Mietsicherheit beträgt:

EUR

- Sie wird als Barkaution entrichtet und kann vom Mieter in drei gleichen aufeinander folgenden monatlichen Teilzahlungsbeträgen entrichtet werden. Der erste Teilzahlungsbetrag ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig; die beiden weiteren Teilzahlungen sind jeweils zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.
- Statt der Barkaution kann auch eine selbstschuldnerische, unwiderrufliche, unbefristete Bürgschaft eines Kreditinstitutes beigebracht werden.
- Statt der Barkaution kann auch ein verpfändetes Sparbuch beigebracht werden.



Der Mieter ist während der Mietzeit nicht zur Aufrechnung mit dem noch nicht fälligen Kautionsrückzahlungsanspruch berechtigt. Der Vermieter ist u. A. für den Fall, dass nach Beendigung des Mietverhältnisses noch mit Nachzahlungen aus Nebenkostenabrechnungen zu rechnen ist, zu einem entsprechenden Einbehalt bis zur Höhe der voraussichtlich zu erwartenden Nachzahlung berechtigt.

§ 7 Abrechnung der Betriebs- u. Heizkosten, Anpassung der Vorauszahlung, neu entstehende Betriebskosten

7.1 Umlage der Betriebskosten

Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohn- bzw. Nutzfläche umzulegen. Führt dieser Verteilungsmaßstab zu grob unbilligen Ergebnissen, ist der Vermieter berechtigt und verpflichtet, den jeweiligen Verteilerschlüssel nach billigem Ermessen zu Ändern. Die Änderung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig.

7.2 Umlage der Heiz- und Warmwasserversorgung

Die anteiligen Kosten zum Betrieb der zentralen Heizungsanlage sowie der Warmwasserversorgungsanlage werden vom Vermieter entsprechend der Heizkostenverordnung umgelegt, d.h. nach der Wohn-/Nutzfläche oder dem umbauten Raum, der beheizten Fläche und nach einem dem Energieverbrauch rechnungstragenden Maßstab wie z.B. nach der Gradtagstabelle. Die Kosten für den erfassten Wärmeverbrauch von Gemeinschaftsflächen z.B. Treppenhäuser, Trockenräume usw. werden nach der Wohn- bzw. Nutzfläche im Verhältnis zu den anderen Wohnungen umgelegt. Falls Heizkörper und Wasserverbrauchszähleinrichtungen vorhanden sind, gilt die Abrechnung des Wärmemessdienstunternehmens als vereinbart. Die Abrechnung erfolgt gemäß § 7 bis 10 der Heizkostenverordnung. Der ausziehende Mieter ist bei Wohnungswechsel während der Abrechnungsperiode verpflichtet, die Kosten der Zwischenablesung und Abrechnung zu tragen. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter die Gründe für den Wohnungswechsel zu vertreten hat. Die vorstehenden Vereinbarungen gelten sinngemäß bei Lieferung von Fernwärme/Fernwasser.

Ist die Wohnung mit Einzelheizung und/oder einer Einzelwarmwasserversorgungsanlage ausgestattet, ist der Vermieter berechtigt, die anfallenden Betriebs- und Wartungskosten auf den Mieter umzulegen. Der Vermieter ist berechtigt, die Wärme- und Warmwasserversorgung von der eigenen Zentralheizungsanlage durch gewerbliche Wärme- oder Warmwasserlieferung zu ersetzen. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, ggf. mit einem Dritten einen Vertrag über die Lieferung von Wärme und Warmwasser abzuschließen und direkt abzurechnen. Der Mieter ist nicht von der Verpflichtung zur Beteiligung an den Heizkosten- und Warmwasserkosten befreit, wenn er die Heizungsanlage nicht nutzt.

7.3 Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten

Haben die Mietvertragsparteien eine monatliche Vorauszahlung der Betriebs- und Heizkosten vereinbart, hat der Vermieter einmal jährlich spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes, dem Mieter die Abrechnung mitzuteilen. Nach einer Abrechnung kann jede Vertragspartei in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungsbeträge auf eine angemessene Höhe vornehmen.

Der Vermieter ist bei Mieterwechsel nicht verpflichtet, eine Zwischenabrechnung vorzunehmen.

7.4 Neu entstehende oder nachträglich anfallende Betriebskosten

Der Vermieter ist berechtigt, im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung neu entstehende oder nachträglich anfallende Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 1 bis 17 BetrKV auf die Mieter umzulegen und die Vorauszahlung auf die Betriebskosten in angemessener Höhe neu festzulegen.

Für den Fall, dass die Vertragsparteien die Zahlung einer Betriebskostenpauschale vereinbart haben, ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. Eine solche Erklärung ist nur dann wirksam, wenn der Vermieter in ihr den Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert. Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist die Pauschale entsprechend herabzusetzen.

§ 8 Vereinbarungen zur Änderung der Miete

(Als Option: nur eine Vereinbarung zur Änderung der Miete ist möglich)

8.1 Staffelmiete

Die vereinbarte Nettokaltmiete bleibt für die ersten 12 Monate seit Vertragsbeginn unverändert. Sie beträgt ab dem 13. Monat und dann jeweils nach Ablauf von 12 Monaten seit der letzten Erhöhung:

- | | | | |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1. <input type="text"/> EUR | 2. <input type="text"/> EUR | 3. <input type="text"/> EUR | 4. <input type="text"/> EUR |
| 5. <input type="text"/> EUR | 6. <input type="text"/> EUR | 7. <input type="text"/> EUR | 8. <input type="text"/> EUR |

Weitere Staffelmieten können vereinbart werden.

8.2 Indexmiete

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt wird. Eine erste Änderung der Nettokaltmiete kann frühestens zum Ersten eines Monats nach Ablauf eines Jahres nach Vertragsbeginn vorgenommen werden.

Jede Vertragspartei kann eine Anpassung der Nettokaltmiete im gleichen prozentualen Verhältnis vornehmen, wie sich der



vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber der für den Monat des Beginns des Mietverhältnisses maßgeblichen bzw. der der jeweils letzten Mietänderung zugrunde gelegten Indexzahl verändert hat. Maßgebend ist dabei, dass die Nettokaltmiete, abgesehen von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB, bei weiteren Mietanpassungen mindestens 1 Jahr unverändert bleiben muss. Die Änderung der Nettokaltmiete muss durch Erklärung in Textform erfolgen, dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Nettokaltmiete oder Änderungsbeitrag anzugeben. Die geänderte Miete ist sodann mit Beginn des übernächsten Monats nach Zugang der Erklärung zu entrichten.

§ 9 Nutzung der Mietsache, Untervermietung, Tierhaltung

9.1 Benutzung der Mietsache

Die Mieträume werden dem Mieter zur Nutzung als Wohnung gem. § 1 vermietet. Er darf die Mieträume nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nutzen

9.2 Untervermietung

9.2.1 Ohne Erlaubnis des Vermieters ist der Mieter weder zu einer Untervermietung der gesamten Mieträume noch zu einer sonstigen dauerhaften Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt.

9.2.2 Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Der Vermieter kann die Erlaubnis verweigern, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann. Der Vermieter kann die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer angemessenen Erhöhung der Miete einverstanden erklärt, wenn dem Vermieter die Überlassung anderenfalls nicht zuzumuten ist.

9.3 Tierhaltung

Das Halten von Kleintieren, wie z.B. Wellensittiche, Hamster, Meerschweinchen, ist erlaubt. Die Haltung anderer Tiere, insbesondere von Hunden und Katzen steht unter dem Vorbehalt der Erlaubnis des Vermieters. Der Vermieter kann die Erlaubnis nur dann verweigern, wenn ihm bei pflichtgemäßer Ausübung seines Ermessens unter Berücksichtigung der besonderen Interessenlagen im Einzelfall ein sachlicher Grund für die Versagung der Erlaubnis zusteht (Einzelfallabwägung). Dies gilt auch für die zeitweilige Verwahrung von Tieren. Die einmal erteilte Genehmigung erlischt spätestens mit dem Verkauf oder Tod des Tieres. Im Übrigen kann die Zustimmung widerrufen werden, wenn von dem Tier Störungen und/oder Belästigungen ausgehen. Im Falle einer Genehmigung kann diese mit Auflagen verbunden werden. Dies können z. B. insbesondere sein: Leinenzwang und/oder Maulkorbpflicht auf den gemeinschaftlich genutzten Flächen, in Aufzügen und dem Treppenhaus.

§ 10 Versorgungseinrichtungen (Heizung, Zentralheizung, Warmwasserversorgung)

Wohnungen, die durch eine Zentralheizung beheizt werden, sind vom Vermieter so zu versorgen, dass die mit Heizkörpern ausgestatteten Räume bei geschlossenen Fenstern und Türen in der Zeit zwischen 6.00 Uhr bis 23.00 Uhr auf mindestens 20° Celsius, einen Meter über dem Fußboden in der Zimmermitte gemessen, erwärmt werden können.

§ 11 Gebrauchseinrichtungen

11.1 Fernsehversorgung/Telekommunikation

Der Mieter ist auf seine Kosten für eine Fernsehversorgung zuständig.

Sind bauliche Veränderungen zur Herstellung eines Fernsehanschlusses erforderlich, muss der Mieter die vorherige Erlaubnis des Vermieters hierfür einholen. Der Vermieter kann die Erlaubnis u.a. auch davon abhängig machen, dass der Mieter ihn von allen im Zusammenhang mit der Installation zusammenhängenden Kosten freihält, eine weitere Sicherheit in Bezug auf den etwaig erforderlichen Beseitigungs- und Wiederherstellungsaufwand leistet und/oder sich bei Beendigung des Mietverhältnisses zum fachgerechten Rückbau verpflichtet. Gesetzliche und/oder behördliche Vorgaben hat der Mieter zu beachten. Der Vermieter kann Ort und Anbringung bestimmen.

§ 12 Benutzung der Mietsache, Brand- und Explosionsschutzbestimmungen

12.1 Reinigung, Heizen und Lüften der Mieträume

Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache regelmäßig zu reinigen, hierzu gehört auch das Putzen der Fensterscheiben einschließlich der Rahmen. Ihm obliegt es, die Balkone, Loggien, Terrassen sowie deren Ablaufschächte von Verschmutzungen, Laub sowie Eis und Schnee freizuhalten. Kellerlichtschächte und -fenster, die innerhalb des Mietkellers liegen, sind von Unrat, Laub bzw. Schnee und Eis freizuhalten und ggf. zu reinigen.

Der Mieter verpflichtet sich zur ausreichenden Lüftung und Heizung aller ihm überlassener Räume. Soweit keine abweichenden Vereinbarungen getroffen sind, liegt eine ordnungsmäßige Lüftung regelmäßig vor, wenn morgens und abends ausreichend quer gelüftet wird.

12.2 Pflege der Fußböden, Türen und Fenster

Bei der ordnungsgemäßen und sachgerechten Pflege der Fußböden hat der Mieter folgendes zu beachten: Insbesondere Linoleumböden nicht ölen, sondern bohnen, gestrichene Fußböden nicht wachsen, Parkett-, Dielen- und Laminatböden nicht nass aufwischen, Stein- und Holzfußböden nicht scharf abseifen, Kunststofffußböden nach den hierfür geltenden Bestimmungen behandeln. Türen und Fenster dürfen nur mit geeigneten Mitteln gereinigt werden. Das Anbringen von Aufklebern ist nicht gestattet.



12.3 Wasserentnahme

Eine Wasserentnahme für gewerbliche Zwecke ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet (hierzu gehört auch das Waschen von Wäsche für nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen). Etwaiger gewerblicher Wasserverbrauch (Be- und Entwässerung) geht zu Lasten des Mieters. Er muss auf seine Kosten die erforderlichen Wasserzähler anbringen und die damit verbundenen Leitungsverlegungen durchführen. Fußböden in der Nähe von Wasserzapfstellen und -behältern sind trocken zu halten. Das Waschen von Kfz. auf dem Grundstück ist nicht gestattet.

12.4 Füttern von Tieren

Das Füttern insbesondere von Tauben in unmittelbarer Nähe des Grundstückes sowie auf dem Grundstück ist zur Vermeidung von Ungezieferbefall untersagt.

12.5 Brand- und Explosionsschutzbestimmungen

12.5.1 Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden. Veränderungen an Feuerstätten nebst Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig. Bei Vorhandensein von Gasbrennstellen ist bei längerer Abwesenheit der Absperrnahn am Hauptanschluss für die Wohnung zu verschließen.

12.5.2 Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Strohsäcke, Lumpen, alte Kleider sowie sonstiges Gerümpel, Kleintierstallung, Brennstoffe und größere Futtermittel in den Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein. Sämtliche Flure, Treppen, Podeste, Kellergänge und Fluchtwege müssen freigehalten werden.

12.6 Das Grillen auf Balkonen, Terrassen und sonstigen zur Mietsache gehörenden Flächen ist nur erlaubt, soweit sich die Häufigkeit im üblichen Rahmen hält und dadurch keine Belästigung der übrigen Bewohner entsteht. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind zu beachten.

§ 13 Schönheitsreparaturen

Wird dem Mieter die Wohnung in einem renovierten oder nicht renovierungsbedürftigen Zustand übergeben, ist er während der Mietzeit verpflichtet, die laufenden Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung auszuführen, soweit diese durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache seit Mietbeginn erforderlich werden.

Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren, Anstreichen der Wände und der Decken, das Pflegen und Reinigen der Fußböden, das Streichen der Innentüren, der Fenster von innen und Außentüren von innen sowie das Streichen der Heizkörper und -rohre innerhalb der Wohnung.

Wird die Wohnung dem Mieter unrenoviert oder einem renovierungsbedürftigen Zustand übergeben, steht dem Mieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen frei. Der Vermieter ist hierzu, auch bei wesentlicher Verschlechterung des anfänglichen Dekorationszustandes, nicht verpflichtet, es sei denn, es handelt sich um Mängel, die während der Mietzeit entstehen und nicht auf Mietgebrauch zurückzuführen sind.

§ 14 Instandsetzung, Instandhaltung der Mieträume, Kleinreparaturen

14.1 Soweit keine abweichenden Vereinbarungen getroffen werden, ist der Vermieter zur ordnungsgemäßen Instandsetzung und Instandhaltung der Mieträume verpflichtet.

14.2 Der Mieter verpflichtet sich, bauseits eingebrachte Einbauküchenmöbel in der Wohnung pfleglich zu behandeln.

14.3 Der Mieter haftet jede schuldhaft Beschädigung der Mietsache und des Hauses sowie sämtlicher zum Hause oder den Räumen gehörenden Anlagen und Einrichtungen, die er, Angehörige seines Haushalts, Untermieter oder Personen verursachen, die auf seine Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommen.

14.4 Der Mieter hat die Kosten der Reparaturen für Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, der Heiz- und Kocheinrichtungen, der Fenster- und Türverschlüsse sowie der Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, zu tragen, sofern die Kosten der einzelnen Reparatur € 120,00 und der dem Mieter dadurch in den letzten 12 Monaten entstehende Aufwand € 300,00, höchstens jedoch 8% der jeweiligen Jahresnettomiete nicht übersteigt.

14.5 Der Mieter hat Verstopfungen an Entwässerungsleitungen bis zum Hauptrohr auf seine Kosten zu beseitigen.

14.6 Der Mieter hat etwaige in den Mieträumen auftretende Mängel/Schäden unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

§ 15 Reinigungs-, Schnee- und Eisbeseitigungspflicht von Gehwegen und sonstigen Flächen

15.1 Soweit nicht vom Vermieter ausdrücklich übernommen, verpflichtet sich der Mieter zur Reinigung der Zuwegungen zum Haus und zu den Stellflächen für Abfallbehälter sowie zur Durchführung der Treppenhausreinigung (siehe §23.4). Falls zur Mietsache gehörend, des Kfz.-Abstell- oder Garagenplatzes sowie den Zuwegen - ggf. der Zu- und Ausfahrt von Tiefgaragen. Außerdem ist der Mieter verpflichtet, die Reinigung der öffentlichen Gehwege für den Fußgänger- und Fahrradverkehr einschließlich des Randstreifens zur Straße mit den Schmutzbehältern in den Entwässerungsschächten vorzunehmen, falls dieser Bereich nicht von den zuständigen öffentlichen Einrichtungen gereinigt wird. Die Reinigung erstreckt sich auch auf Laub, Unrat und sonst. Verschmutzungen. In den Wintermonaten ist im Rahmen der Vorschriften der zuständigen Ordnungsbehörde, die Beseitigung von Schnee, Eis und, falls erforderlich, das Bestreuen mit abstumpfenden zulässigen Mitteln vorzunehmen. Kann Eisbildung nicht durch Streuen entgegengewirkt werden, ist diese zu beseitigen. Siele und Straßenrinnen die zum Abfließen des Schmelzwassers dienen, sind bei Tauwetter freizuhalten. Der Mieter beschafft sich sämtl. Reinigungs- und Streumaterial sowie die dafür erforderlichen Arbeitsgeräte auf eigene Kosten.



Sämtliche vorgenannten Verpflichtungen entfallen nicht bei Abwesenheit, Krankheit, Alter und ähnlichem mehr; in diesem Fall hat der Mieter auf seine Kosten für eine Vertretung zu sorgen.

15.2 Der Vermieter kann durch entsprechende vorherige Ankündigung die Reinigungspflichten bzw. Wegreinigung und/oder Schnee- bzw. Eisreinigungsarbeiten wieder selbst übernehmen, sie an einen Dritten oder eine Reinigungsfirma übertragen und die hierdurch entstehenden Kosten, als Betriebskosten, auf den Mieter künftig umlegen. Unter den gleichen Voraussetzungen ist er berechtigt, die Verpflichtung zur Durchführung der entsprechenden Arbeiten wieder auf den jeweiligen Mieter zu übertragen.

15.3 Der Mieter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht innerhalb der Mietgegenstände und dem damit im Zusammenhang stehenden Flächen. Dies gilt auch für die Beseitigung von Schnee- und Eisglätte im Zugangsbereich, sofern dieser nur für die Räumlichkeiten des Mieters vorgesehen ist und die Durchführung nicht ausdrücklich vom Vermieter übernommen worden ist.

15.4 Der Mieter stellt den Vermieter von Ansprüchen Dritter aus der Verletzung dieser Verkehrssicherungspflichten frei, es sei denn, den Vermieter trifft ein Verschulden oder Mitverschulden.

§ 16 Gartenanlage und Gartenpflege

16.1 Sind dem Mieter Gartenbereiche und Grünflächen zur Nutzung bzw. zu seiner Wohnung gehörend überlassen, so hat er für die fachgerechte Pflege zu sorgen. Beete und Rabatte sind vom Unkraut freizuhalten, Rasenflächen in der Vegetationszeit vom April - Oktober üblicherweise 14-tägig zu mähen. Hecken und Sträucher sind mindestens einmal jährl. zurückzuschneiden. Kosten für Anschaffungen und Unterhaltung der für die Gartenpflege erforderlichen Geräte und Betriebsmittel sowie für die Entsorgung des Rasenschnittes und der sonstigen, bei der Pflege, anfallenden Gartenabfälle trägt der Mieter.

16.2 Der Mieter haftet für Schäden, die durch nicht sachgerechte Pflege entstehen.

16.3 Kommt der Vermieter seiner Verpflichtung aus § 16.1 trotz Fälligkeit und Fristsetzung durch den Vermieter nicht oder nur unzureichend nach, kann der Vermieter Schadensersatz verlangen!

§ 17 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter

17.1 Wesentliche bauliche Veränderungen an und in den Mieträumen, wie u.a. Anbringen von Schildern, Warenautomaten, Schaukästen und sämtliche Vorrichtungen für Werbezwecke, sowie Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen mehr dürfen nur mit Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Der Vermieter kann die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet. Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zur Wohnung gehörende Objekte, wie z. B. Waschbecken, Spüle, Badewanne, WC-Becken, Herde und Öfen, ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters nicht demontiert werden dürfen. Das gilt auch für den Fall, dass vorgesehen ist, die Objekte bei einer Beendigung des Mietverhältnisses wieder anzubringen. Der Vermieter kann seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen. § 551 Abs. 3 BGB gilt entsprechend.

§ 18 Duldung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

18.1 Der Mieter verpflichtet sich zur Duldung aller Maßnahmen, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind.

18.2 Die in Betracht kommenden Räume und Gebäudeteile sind vom Mieter zugänglich zu halten. Er darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern.

§ 19 Haftung

Bei einer Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit, des Eigentums oder des Vermögens des Mieters, die ein bei Abschluss des Mietvertrages vorhandener oder angelegter Mangel des Mietobjekt verursacht, haftet der Vermieter nicht; ausgenommen hiervon ist, dass den Vermieter ein Verschulden trifft oder der Vermieter mit der Mangelbeseitigung in Verzug gerät und dem Mieter hierdurch ein Schaden entsteht. Für die nach Vertragsabschluss entstehenden Mängel gelten im Übrigen die gesetzlichen Regelungen.

§ 20 Betreten der Mieträume

20.1 Der Vermieter und/oder sein Beauftragter können das Mietobjekt zur Prüfung seines Zustandes zu angemessener Tageszeit und, um sie Mietinteressenten nach einer Kündigung oder Kaufinteressenten bei beabsichtigtem Verkauf zu zeigen, zweimal pro Woche Montags bis Freitags in der Zeit von 16.00 Uhr bis 20.00 Uhr sowie Sonnabend in der Zeit von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr betreten. Der Vermieter teilt dem Mieter die Termine in angemessener Zeit vorab mit. Der Mieter seinerseits ist verpflichtet, mit dem Vermieter Termine zu vereinbaren. Bei Gefahr ist dem Vermieter das Betreten des Mietobjekts zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

20.2 Der Mieter ist verpflichtet, zum ordnungsgemäßen Ablesen und Austausch von Verbrauchserfassungsgeräten sowie für die im Mietobjekt durchzuführenden Wartungsarbeiten (z. B. bei den Rauchmeldern) den Zutritt zu gewähren.

20.3 Bleiben bei längerer Abwesenheit des Mieters die Räume unbeaufsichtigt, so hat er entweder den Vermieter oder dessen Beauftragten die Schlüssel zu den Räumen zur Verfügung zu stellen oder diesen darüber zu verständigen, wo er die Schlüssel hinterlegt hat; andernfalls ist der Vermieter berechtigt, die Räume in dringenden Fällen auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen.



§ 21 Beendigung des Mietverhältnisses

21.1 Der Mieter hat bei seinem Auszug die Mieträume in einem gereinigten Zustand mit allen auch den von ihm selbst beschafften Schlüsseln zurück zu geben. .

21.2 Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit für alle Mietausfälle, die durch das Leerstehen der Mieträume oder dadurch entstehen, dass im Falle der Neuvermietung nicht der bisherige Mietzins erzielt werden kann. § 546a BGB bleibt unberührt.

21.3 Bei Auszug des Mieters ist dieser verpflichtet, dem Vermieter unverzüglich seine neue Anschrift mitzuteilen.

21.4 Beabsichtigt der Mieter, Einrichtungen, die er in die Mieträume eingebracht hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen, hat er diese zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er dem Mieter den Wertersatz zu erstatten. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch, hat der Mieter die Einrichtung fachgerecht zu entfernen; er verpflichtet sich für diesen Fall zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes.

§ 22 Personenmehrheit als Mieter

22.1 Mehrere Personen als Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen, deren Wirkung das Mietverhältnis berührt, wobei diese Bevollmächtigung sich auch auf die Entgegennahme von Kündigungen bezieht, jedoch nicht auf Mietaufhebungsverträge.

22.2 Mehrere Personen als Mieter oder Vermieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

MAUS



§ 23 Haus- und Grundstücksordnung

Falls vom Vermieter oder durch die Wohnungseigentümergeinschaft keine spezielle Hausordnung bereits für das Objekt aufgestellt ist, gelten die nachfolgenden Regelungen. Der Mieter hat sicherzustellen, dass auch seine Angehörigen, Untermieter und diejenigen Personen, die auf seine Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommen, die Hausordnung einhalten. Etwaige Änderungen und/oder Ergänzungen zur Hausordnung hat der Vermieter dem Mieter bekannt zu geben.

23.1 Gebot der Rücksichtnahme, Ruhestörungen, Belästigungen

Jeder Hausbewohner ist zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet. Ruhestörungen durch lautes Türenschiagen, Treppenlaufen und sonstige Lärmbelästigungen in den Mieträumen, Hauseingängen und Treppenhäusern, durch die Benutzung von Maschinen und Geräten usw., sind zu vermeiden. Fernseh- und Rundfunkgeräte sowie sonstige Tonträger sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. In den Zeiten von 13.00 -15.00 Uhr und von 21.00 – 7.00 Uhr ist jegliche Lärmbelästigung und das Benutzen von Musikinstrumenten untersagt. Das Ausklopfen von Teppichen und dergl. auf dem Hof ist nur Werktags von 8.00 -12.00 Uhr und von 15.00 -18.00 Uhr gestattet. Das Warmlaufen lassen von Motoren ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen verboten. Blumenkästen sind so anzubringen, dass beim Gießen von Blumen das Wasser nicht auf die Fenster und Balkone der darunter liegenden Wohnung tropft.

23.2 Sorgfaltspflichten

Sämtliche Hauszugangstüren sind stets geschlossen zu halten.

23.3 Abstellen von Gegenständen, Kinderwagen, Fahrräder, Krafträder und Kraftfahrzeuge

Das Abstellen von Gegenständen im Hausflur bzw. Treppenflurbereich ist unzulässig. Einrichtungen für etwaige Tierhaltung (Ställe, Käfige etc.) dürfen nicht in Gängen, auf Höfen usw. gelagert oder aufgestellt werden. Fahrräder, Kinderwagen und dergl. dürfen an vom Vermieter bezeichneten Orten abgestellt werden. Ein Unterstellen von Benzinfahrzeugen im Hause (Wohnung, Keller usw.) ist unzulässig. Außerhalb des Hauses ist für das Abstellen von Krafträdern, Mopeds und dergl. ausdrücklich die Genehmigung des Vermieters erforderlich. Abgemeldete Kraftfahrzeuge dürfen auf dem Mietgrundstück nicht abgestellt werden.

23.4 Reinhaltung- und Reinigungspflichten -Müllentsorgung

Dem Bewohner obliegt es, das Haus- und Grundstück sauber zu halten. Von ihm verursachte Verunreinigungen hat er unverzüglich zu beseitigen. Falls die Reinigung nicht vom Vermieter übernommen ist, hat der Mieter des Erdgeschosses die Reinigung des Hauseingangstrittes, der Haustür, des Erdgeschossflures, der Kellertreppe sowie der Kellergänge und die sich in diesen Bereichen befindenden Fenster und Lichtschächte zu reinigen. Den Mietern der Wohnungen in den übrigen Stockwerken obliegt die Reinigung des vor ihrer Wohnung liegenden Vorplatzes und den sich dort befindenden Fenstern oder Lichtbänder sowie der Treppe einschließlich des Geländers, die abwärts zum nächsten Stockwerk führt. Die Bewohner des oberen Stockwerks sind außerdem zur Reinigung der Bodentreppe und des Vorplatzes des Bodens verpflichtet.

Zu den Reinigungspflichten gehört auch das Reinigen der Wohnungstür und des Briefkastens. Falls keine andere Vereinbarung getroffen wird, ist die Reinigung wöchentlich, ggf. im Wechsel mit den übrigen Mietparteien eines Geschosses durchzuführen. Falls vorhanden, sind sämtliche Gemeinschaftsflächen zum Abstellen, Wäschewaschen und/oder Trocknen nebst ihrer Zugänge, und ggf. Fenster und Lichtschächte vierwöchentlich im Wechsel mit den übrigen Mietparteien durchzuführen, sofern die Parteien keine andere Regelung getroffen haben. Bei Abwesenheit des Mieters entfallen die Reinigungspflichten nicht.

Der Mieter verpflichtet sich, Abfälle (keine heiße Asche) ordnungsgemäß in die dafür vorgesehenen Müllgefäße zu entsorgen. Sperrige Abfälle wie Verpackungsmaterial usw. sind zu zerkleinern. Gewerbliche Abfälle und Großverpackungen sind vom Mieter selbst zu entsorgen. Der Mieter hat das Bereitstellen der Müllbehältnisse nur am Tage der Abfuhr, sowie auch das Zurückstellen, vorzunehmen.

23.5 Benutzung von Wasch- und Trockeneinrichtungen

Falls vorhanden, sind Waschküche und Trockenraum nach Anweisung des Vermieters zu benutzen. Das Waschen und Trocknen von Wäsche in der Wohnung ist nur gestattet, soweit es zu keinen Schäden an der Mietsache führen kann (z.B. ist dann für ausreichendes Lüften zu sorgen). Das sichtbare Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, Terrassen oder Grundstücksfläche ist unzulässig.

23.6 Kälte- und Frostschutzmaßnahmen

Von den Mietern sind besondere Vorkehrungen zu treffen, die ein Auskühlen des Gebäudes verhindern. In den Wintermonaten sind alle wasserführenden Systeme, wie Rohrleitungen, Heizkörper und sonstige wasserführende Einrichtungen vor dem Einfrieren auch bei Abwesenheit zu schützen.

Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist ein vertragswidriger Gebrauch. Für sämtliche Schäden die durch die Nichtbeachtung der Hausordnung entstehen, ist der Mieter ersatzpflichtig.



§ 24 Sonstige Vereinbarungen

(Ggf. Zusatzblätter als Anlage benutzen und von beiden Vertragsparteien mit Orts- und Datumsangaben unterzeichnen und fest verbinden.)

Seriennummer: 00000000000000000000000000000000

Muster

M

Ort, Datum

Unterschrift Vermieter



Ort, Datum

Unterschrift Mieter

Unterschrift Mieter bei Personenmehrzahl

Anlagen:
 SEPA - Lastschrift
 Betriebskostenverordnung
 Datenschutzinformationen



Seriennummer: 000000000000000000000000000000000000

Erteilung eines SEPA-Lastschriftmandats

Der Mieter nimmt zur Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen aus dem Mietverhältnis am SEPA-Lastschriftverfahren teil.

Zahlungsempfänger: (Vermieter oder Bevollmächtigter, z. B. Hausverwalter)

Vor- und Zuname, Firma

Vor- und Zuname, Firma

Strasse / Nr.:

PLZ / Ort

Gläubiger ID-Nr.

Mandatsreferenz wird gesondert mitgeteilt.

Ich ermächtige / Wir ermächtigen den / die Zahlungsempfänger, Zahlungen von meinem / unserem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich / weisen wir hiermit mein / unser unten genanntes Kreditinstitut an, die vom Zahlungsempfänger auf mein / unser Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

Hinweis: Ich kann / Wir können innerhalb von acht Wochen - beginnend ab dem Belastungsdatum - von meinem / unserem Kreditinstitut die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem / unseren Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Zahlungspflichtiger: (Kontoinhaber)

Vor- und Zuname, Firma

Strasse / Nr.:

PLZ / Ort

Konto-Nr. / IBAN:

BLZ / BIC:

Name der Bank:

Datum, Ort

Unterschrift des Kontoinhabers oder Bevollmächtigten



Betriebskostenverordnung

Betriebskosten sind nachstehende Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

Zu den Betriebskosten gehören nicht die Verwaltungskosten sowie die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (§ 1 Abs. 2 BetrKV)

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer

2. Die Kosten der Wasserversorgung

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

3. Die Kosten der Entwässerung

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

4. Die Kosten

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

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; oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a; oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

5. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a; oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a; oder

c) 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 eine Fachkraft;

6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind; oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind; oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage,

Für Anlagen, die ab dem 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, ist der Satz 1 Nummer 15 Buchstabe a und b nicht anzuwenden.

der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung

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

9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

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

10. Die Kosten der Gartenpflege

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

11. Die Kosten der Beleuchtung

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

12. Die Kosten der Schornsteinreinigung

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

13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

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

14. Die Kosten für den Hauswart

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. Die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, bis zum 30. Juni 2024 außerdem das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen; oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, bis zum 30. Juni 2024 außerdem die weiteren Kosten entsprechend Buchstabe a, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse, oder

c) des Betriebs einer gebäudeinternen Verteileranlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentsgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes;

16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäsche- pflege

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. Sonstige Betriebskosten

Hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.



Datenschutzinformationen

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

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

Diese Datenschutzhinweise gelten für die Datenverarbeitung durch:

Verantwortlicher:

Vor- und Zuname

Strasse / Nr.:

PLZ / Ort

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

Zum Zweck der Anbahnung und Durchführung des Mietvertrages wurden folgende Daten erhoben

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

Weitere Daten:

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

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

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

3. Weitergabe von Daten an Dritte

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

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

Firma, Anschrift

weitergeleitet.

- Zum Zwecke der Erfüllung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsverpflichtungen der Mieträumlichkeiten werden der Name und die Kontaktdaten des Mieters bei Erforderlichkeit an Handwerker / Dienstleister oder Sachverständige bzw. den jeweiligen Gebäudeversicherer und Haftpflichtversicherer des Grundstücks weitergegeben.

- Zum Zwecke der Erfüllung von Rechtsansprüchen wird anderen Mietern auf deren Verlangen Einsicht und sämtliche, den jeweiligen Jahresabrechnungen zugrunde liegenden Originalbelege und Verbrauchserfassung gewährt.

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

4. Weitergabe von Daten an Dritte

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

5. Widerspruchspflicht

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

Die o. g. Informationen hat / haben der / die Mieter zur Kenntnis genommen.

Ort, Datum

Unterschrift Mieter



Bitte prüfen Sie, ob in Ihrem Fall eine Widerrufsbelehrung erforderlich ist. Dieses Muster ersetzt keine Rechtsberatung!!

Muster für die Widerrufsbelehrung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen mit Ausnahme von Verträgen über Finanzdienstleistungen

Seriennummer: 00000000000000000000000000000000

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

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

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Fügen Sie Ihren Namen, Ihre Anschrift und, soweit verfügbar, Ihre Telefonnummer und E-Mail-Adresse ein) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandeter 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 Widerrufsrechts 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 vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags 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.

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

Ein Exemplar der vorstehenden Widerrufsbelehrung wurde mir/uns am
Ort, Datum

ausgehändigt.

Unterschrift aller Mieter



Muster-Widerrufsformular

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

An [hier ist der *Name, die Anschrift und E-Mail-Adresse des Unternehmens durch den Unternehmer einzufügen*]

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

Erhalten am

Name des/der Verbraucher(s)

Anschrift des/der Verbraucher(s)

Datum

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (*nur bei Mitteilung auf Papier*)

(*) Unzutreffendes streichen