



Bitte beachten!

Technische Hinweise zum Ausfüllen des Mietvertrags

5 Schritte zu Ihrem Erfolg:



Speichern Sie die pdf-Datei des Mietvertrags bitte zunächst **lokal auf Ihrem PC ab, bevor** Sie mit dem Ausfüllen beginnen. Nutzen Sie dazu den „Direkt-Download“-Link des entsprechenden Mietvertrags. Füllen Sie ihn **nicht** direkt im Browser-Fenster aus.



Ihr PC muss mit dem **Betriebssystem** Microsoft Windows (XP™, hier möglichst mit Service-Pack 3, Windows Vista, Windows 7, 8, 10 oder 11) arbeiten. Bei Apple-Systemen funktioniert die Freischaltung nicht ohne Weiteres (*siehe dazu den Hinweis unten*).



Nutzen Sie zum Ausfüllen und Freischalten dieser pdf-Datei **ausschließlich** den kostenlos erhältlichen **Adobe Reader** (<https://get.adobe.com/de/reader/>). Bitte beachten Sie, dass bei anderen pdf-Programmen die reibungslose Funktionsweise nicht gewährleistet ist!



Beachten Sie stets eventuelle **Hinweise sowie Anleitungsfenster**, die sich beim Bearbeiten / Freischalten Ihres Mietvertragsformulars auf Ihrem Monitor öffnen.



Weitere Fragen und Antworten zu unserem Angebot rund um die Online-Mietverträge von Haus & Grund Saarland haben wir leicht verständlich in unseren FAQs zusammengetragen: <https://vermieterservice-saarland.de/hilfe-support/>

Wenn Sie trotz Beachtung dieser Schritte bzw. Hinweise weitere technische Fragen haben, können Sie uns über unser Kontaktformular eine Nachricht zukommen lassen. Wir melden uns dann schnellstmöglich bei Ihnen!



WICHTIGER HINWEIS:

Wer mit einem **Apple-Betriebssystem bzw. einem mobilen Endgerät** (wie Tablet oder Smartphone) arbeitet, sollte möglichst die FLEX-Variante unseres Haus & Grund Mietvertrags nutzen. Mit der alternativen WIN-Variante des Mietvertrags ist sonst die technische Kompatibilität leider nicht immer gegeben.

Hier Ihren Freischaltcode eingeben:

Sie haben noch keinen Freischaltcode?
www.shop.haus-und-grund-saarland.de

Bitte zunächst zumindest die rot umrandeten Pflichtfelder im Mietvertrag ausfüllen. Danach:

Jetzt freischalten!

Beachten Sie bitte den Hinweis, der sich möglicherweise während des Freischaltens öffnet!



Wohnraummietvertrag

Nach neuester Rechtslage

Stand: November 2023

Straße und Hausnummer des Mietobjekts

ggfls. Wohnungsnummer

Ort

Beginn des Mietverhältnisses

Name des Mieters

Telefonnummer des Mieters

Name des Vermieters

Telefonnummer des Vermieters

Herausgeber:

Haus & Grund Saarland, Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer des Saarlandes e.V.
Bismarckstraße 52, 66121 Saarbrücken Tel.: (0 681) 66 83 7-0; Fax (0 681) 66 83 7-16
E-Mail: info@hug-saarland.de Internet: www.hug-saarland.de
Alle Rechte beim Herausgeber. Nachdruck und Vervielfältigung, auch auszugsweise, nicht gestattet.



Die Formulierungsbeispiele in diesem Vertragsmuster wurden mit Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt.

Der Herausgeber übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit.

Gender-Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Präambel

Die Vermietung von Wohnraum berührt in besonderer Weise die wirtschaftlichen Belange des Vermieters sowie die persönlichen Belange des Mieters. Für den Vermieter geht es um die Überlassung eines Wirtschaftsgut von hohem Wert. Für den Mieter geht es um einen Aspekt von höchster Wichtigkeit in Bezug auf seine private Lebensführung und Persönlichkeitsentfaltung.

Gleichzeitig berührt die Vermietung von Wohnraum immer auch die Belange der Hausgemeinschaft und der nachbarschaftlichen Beziehungen.

Beide Vertragsparteien verpflichten sich deshalb, möglicherweise im Verlauf des mit diesem Vertrag geschlossenen Mietverhältnisses auftretende Meinungsverschiedenheiten im Sinne eines vertrauensvollen Miteinanders zu lösen.

Im folgenden Mietvertrag werden die gegenseitigen Rechte und Pflichten von Vermietern und Mietern vereinbart. Grundlage für diese Vereinbarung sind die geltenden Gesetze und die relevanten höchstrichterlichen Gerichtsentscheide. Darüber hinaus flossen die langjährigen Erfahrungen aus der täglichen Beratungspraxis von Mietrechtsexperten des Landesverbandes Haus & Grund Saarland e.V. in dieses Vertragsformular mit ein. Dies schafft Rechtssicherheit für beide Seiten.

- Inhaltsverzeichnis -

Parteien des Mietvertrages	§ 16 Instandhaltung der Mieträume
§ 1 Mietgegenstand	§ 17 Schönheitsreparaturen
§ 2 Zustand der Mieträume	§ 18 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter
§ 3 Mietdauer	§ 19 Betreten der Räume
§ 4 Kündigungsausschluss (optional)	§ 20 Beendigung des Mietverhältnisses
§ 5 Personenmehrheit auf Mieterseite	§ 21 Sicherheitsleistung
§ 6 Keine stillschweigende Vertragsverlängerung	§ 22 Reinigungs- und Schneeräumungspflicht des Mieters
§ 7 Miete und Nebenkosten	§ 23 Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch den Vermieter
§ 8 Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht	§ 24 Änderungen des Vertrages
§ 9 Heizung	§ 25 Vergleichsmietensammlung
§ 10 Warmwasserversorgung	§ 26 Sonstige Vereinbarungen
§ 11 Aufzug (falls vorhanden)	§ 27 Hausordnung
§ 12 Benutzung der Mieträume, Gebrauchsüberlassung	§ 28 Energieausweis
§ 13 Außenantennen/Breitbandanschluss	§ 29 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen
§ 14 Tierhaltung	§ 30 Allgemeine Datenschutz-Information
§ 15 Waschen in der Wohnung	

Mietvertrag über Wohnräume

Zwischen

Herrn/Frau _____

wohnhaft in _____ als Vermieter

vertreten durch _____

und

Herrn/Frau _____

geboren am _____

sowie _____

geboren am _____

wohnhaft in _____ als Mieter

Telefon tagsüber _____, Telefon privat / Mobil _____

E-Mail-Adresse _____

Bankverbindung zwecks Rückerstattung etwaiger Guthaben z.B. aus der Nebenkostenabrechnung:

Name, Ort der Bank _____

Name des Kontoinhabers _____

IBAN _____

BIC _____

wird folgender **Mietvertrag** geschlossen:

§ 1 Mietgegenstand

1. Vermietet wird zu Wohnzwecken in _____

Straße: _____

PLZ, Ort: _____

eine Wohnung im _____ Geschoss

bestehend aus _____ Zimmer, _____ Küche, _____ Diele, _____ Bad/Dusche/WC, _____ Abstellraum, _____ Balkon, _____ Terrasse.

Mit vermietet werden:

Keller Garage Stellplatz (Nr. _____) sowie Garten.

Zwischen den Mietvertragsparteien besteht Einigkeit, dass etwaige Flächenangaben nicht der Festlegung des Mietgegenstandes dienen, der räumliche Umfang der gemieteten Wohnung sich vielmehr aus der Anzahl der gemieteten Räume ergibt.

2. Eine Besichtigung der Wohnung hat am _____ durch den/die Mieter stattgefunden.

3. Zwischen den Mietvertragsparteien besteht Einigkeit darüber, dass _____ Personen in die Wohnung einziehen. Der Mieter hat dem Vermieter die amtliche Meldebestätigung innerhalb von zwei Wochen nach Einzug und Auszug vorzulegen. Er versichert rechtsverbindlich, dem Vermieter jegliche Änderung unverzüglich anzuzeigen.
4. Es ist Sache des Mieters, einzelvertragliche Regelungen mit Versorgungsunternehmen, welche nur die Mietsache selbst betreffen, zu begründen und zu beenden. Dies gilt insbesondere für den Bezug von Elektrizität und Gas.
5. Der Mieter erhält für die Dauer des Mietverhältnisses gegen gesonderte Quittung folgende Schlüssel:

_____ Haustürschlüssel, _____ Wohnungsschlüssel, _____ Zimmerschlüssel,
 _____ Kellerschlüssel, _____ Briefkastenschlüssel, _____ sonstige Schlüssel.

Zusätzliche Schlüssel dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters beschafft werden und sind dem Vermieter zusammen mit den ursprünglich überlassenen Schlüsseln bei Auszug zurück zu geben. Der Verlust eines Schlüssels ist dem Vermieter sofort anzuzeigen. Der Mieter hat dem Vermieter die Kosten für den Ersatz abhanden gekommener und unbrauchbar gewordener Schlüssel zu erstatten. Gleiches gilt auch hinsichtlich der Kosten für die Änderung oder den Ersatz von Schlüsseln, Schlössern und Schließanlagen, es sei denn, dass eine missbräuchliche Verwendung nicht zu befürchten ist. Dem Mieter wird empfohlen, eine Schlüsselversicherung abzuschließen.

6. Ist der Garten oder ein Teil des Gartens dem Mieter überlassen, gilt Folgendes: Der mit vermietete Garten/Gartenteil ist dem Mieter zur Mitbenutzung/zur alleinigen Nutzung überlassen. Der Mieter ist nicht berechtigt, den Garten/Gartenteil optisch umzugestalten oder zu anderen Zwecken zu nutzen. Bauliche Veränderungen, gewerbliche Nutzung und Nutzung als Lagerplatz sind untersagt. Der Mieter ist verpflichtet, auf eigene Kosten die Gartenpflege durchzuführen oder durchführen zu lassen. Er hat insbesondere im erforderlichen Rhythmus den Rasen zu mähen, das Unkraut zu jäten sowie Bäume und Sträucher zu schneiden. Alle erforderlichen Gerätschaften, Dünge- und Pflegemittel hat der Mieter auf eigene Kosten zu stellen und bereit zu halten.
7. Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder obliegt dem Mieter. Die hierfür anfallenden laufenden Betriebskosten hat der Mieter zu tragen, es sei denn der Vermieter übernimmt diese Verpflichtung selbst. In letzterem Falle sind die Betriebs- und Wartungskosten im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung dem Mieter gegenüber abzurechnen. Bei Eigentumswohnungen sind die nach der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung beziehungsweise von der Wohnungseigentümergeinschaft gefassten Beschlüsse und Regelungen anzuwenden. Für das Betretungs- und Überwachungsrecht des Vermieters gilt § 19 und für das Wegnahmerecht des Mieters §18 dieses Vertrages.

§ 2 Zustand der Mieträume

1. Der Mieter hat die Wohnung eingehend besichtigt (siehe § 1 Ziff. 2 dieses Vertrages sowie ggf. auch gesondertes Übergabeprotokoll).
2. Dabei wurden im Hinblick auf den Zustand des Mietobjektes folgende Feststellungen getroffen:

(soweit nicht bereits in einem gesonderten – von beiden Mietvertragsparteien unterschriebenen – Übergabeprotokoll festgehalten, das diesem Vertrag als Anlage beigelegt ist und auf das hiermit verwiesen wird).

3. In den Räumen befinden sich folgende Einrichtungsgegenstände: siehe Übergabeprotokoll.

§ 3 Mietdauer

1. Das Mietverhältnis beginnt am _____, jedoch nicht vor der Räumung der Wohnung bzw. vor Fertigstellung des Mietobjektes. Es läuft auf unbestimmte Zeit und kann von den Mietvertragsparteien jederzeit unter den entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen gekündigt werden. Die für die Mietvertragsparteien dieses Vertrages geltenden Kündigungsfristen richten sich nach den jeweiligen gesetzlichen Regelungen. Derzeit gilt eine gesetzliche Kündigungsfrist von 3 Monaten. Nach 5 und 8 Jahren seit der Überlassung des Wohnraums verlängert sie sich bei der Wohnungsmiete für den Vermieter um jeweils weitere 3 Monate. Die Kündigung muss in jedem Fall schriftlich bis zum 3. Werktag des Monats der Kündigungsfrist erfolgen und ist nur zum Ende eines Kalendermonats zulässig. Zur Kündigung im Übrigen siehe § 20.
2. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt zum vereinbarten Zeitpunkt zu übernehmen. Andernfalls gerät er bei einem nach dem Kalender bestimmten Zeitpunkt automatisch, ansonsten nach Mahnung in Schuldnerverzug.

§ 4 Kündigungsausschluss (gilt nur als vereinbart, wenn beide Leerfelder ausgefüllt ist)

Abweichend von § 3 verzichten die Parteien bis einschließlich zum _____ wechselseitig auf das Recht zur ordentlichen Kündigung. Die Kündigung ist unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist frühestens zum _____ zulässig. Der darin liegende Kündigungsverzicht kann höchstens für die Dauer von 47 Monaten ab Abschluss des Mietvertrages und mit der Möglichkeit, zum Ablauf dieses Zeitraumes zu kündigen, vereinbart werden. Das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung bleibt davon unberührt. Für die Fristen der ordentlichen Kündigung nach Wegfall des Kündigungsausschlusses gelten die gesetzlichen Regelungen.

§ 5 Personenmehrheit auf Mieterseite

1. Unter Mieter und Vermieter werden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner. Alle Gesamtschuldner müssen die in der Person oder in dem Verhalten nur eines von ihnen liegenden Tatsachen für und gegen sich gelten lassen, soweit sie sich auf das Mietverhältnis auswirken.
2. Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Mehrere Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters sowie zur Abgabe eigener Erklärungen. Diese Bevollmächtigung gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen und Mieterhöhungsverlangen, nicht aber für die Abgabe von Kündigungserklärungen oder den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages.
3. Bei vorzeitigem Auszug eines von mehreren Mietern bleibt seine Haftung für sämtliche vertraglichen Verpflichtung aus dem Mietvertrag unberührt. Eine vorzeitige Entlassung aus dem Mietvertrag kommt nur in Betracht, wenn der Vermieter sowie alle Mieter, d.h. der oder die verbleibende(n) Mieter und der oder die ausziehende(n) Mieter, einverstanden sind.

§ 6 Keine stillschweigende Vertragsverlängerung

Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so tritt keine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses ein. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 7 Miete und Nebenkosten

1. Miete

Die monatliche Miete beträgt bei Beginn des Mietverhältnisses

a) für die Wohnung	_____	€
b) für die Garage/den Stellplatz	_____	€
c)	_____	€
d) die Betriebskostenvorauszahlung gemäß Ziff. 6	_____	€
Gesamtsumme:	_____	€

2. Indexmiete (gilt nur, wenn angekreuzt ist)

Bei der vorstehend vereinbarten Miete handelt es sich um eine Indexmiete. Sie ändert sich gemäß § 557 b BGB entsprechend der Änderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland nach oben oder unten.

Ausgangspunkt der Anpassung der Miete ist der Mietpreisindex bei Beginn des Mietverhältnisses. Vor jeder Anpassung muss die Miete mindestens ein Jahr unverändert geblieben sein.

Die Änderung der Miete bedarf der Schriftform. Dabei ist die eingetretene Änderung des Preisindex anzugeben. Die jeweilige Miete, die geforderte Erhöhung sowie die geänderte Miete sind in einem Geldbetrag in dem Erhöhungsverlangen anzugeben.

Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten. Während der Geltung der Indexmiete sind Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB ausgeschlossen. Erhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen können nur durchgeführt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchführt, die er nicht zu vertreten hatte. Das Recht des Vermieters, geänderte Betriebskosten geltend zu machen, wird hiervon nicht berührt.

3. Staffelmiete (gilt nur, wenn angekreuzt ist)

Es wird eine Staffelmiete wie folgt vereinbart: Die vereinbarte Nettomiete erhöht sich

ab _____ um _____ € auf _____ €,
ab _____ um _____ € auf _____ €.

Während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen auf der Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete ebenso ausgeschlossen wie Erhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen. Ferner kommt eine Mieterhöhung nicht in Betracht, soweit die Indexmiete gilt. Zwischen den Erhöhungen muss jeweils ein Zeitraum von einem Jahr liegen.

4. Betriebskosten

Neben der Miete trägt der Mieter anteilig alle Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (Verteilungsschlüssel wie Quadratmeter, Bruchteile, Miteigentumsanteile, Personenzahlen oder Messvorrichtungen können hinter den einzelnen Positionen vermerkt werden):

- a) die öffentlichen Lasten (z.B. Grundsteuer) _____
- b) die Kosten der Wasserversorgung (einschließlich Eichkosten von Kalt- und Warmwasserzählern) _____
- c) die Kosten der Entwässerung für Schmutzwasser bzw. Abwasser _____
- d) die Kosten der Entwässerung für Oberflächenwasser bzw. Niederschlagswasser _____
- e) die Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage sowie Etagenheizung _____
- f) die Kosten des Betriebes der zentralen Wasserversorgungsanlage und der Warmwassergeräte _____
- g) die Kosten der Straßenreinigung und der Müllabfuhr _____
- h) die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung _____
- i) die Kosten der Gartenpflege _____
- j) die Kosten der Beleuchtung _____
- k) die Kosten der Schornsteinreinigung _____
- l) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung _____
- m) die Kosten für den Hauswart _____
- n) die Kosten des Betriebes der Gemeinschafts- oder Satelliten-Antennenanlage _____
- o) die Kosten des Betriebes der Einrichtungen für die Wäschepflege _____
- p) die Kosten des Betriebes des maschinellen Personenaufzuges _____
- q) sonstige Betriebskosten (sind nur umlagefähig, wenn die jeweilige Kostenart konkret benannt und die Umlage vereinbart wird)
 - *Wartungskosten für Feuerlöschgeräte/Rauchwarnanlagen* _____
 - *Kosten der Garagentorwartung* _____
 - *Kosten der Dachrinnenreinigung* _____
 - *Kosten für den Betrieb eines gemeinschaftlichen Schwimmbades* _____
 - *Kosten für den Betrieb einer gemeinschaftlichen Sauna* _____
 - _____
 - _____
 - _____

Sofern ein Versorgungsunternehmen einzelne Betriebskostenarten, wie zum Beispiel Müll und Wasser, direkt mit dem Mieter abrechnen kann, ist der Mieter verpflichtet, diese Kosten direkt zu übernehmen und entsprechende Versorgungsverträge abzuschließen.

Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart oder günstiger werden, dürfen mit dem Betrag in Ansatz gebracht werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte. Die Umsatzsteuer darf nicht erhoben werden.

5. Umlagemaßstab

Die Betriebskosten werden mit Ausnahme der Kosten für Heizung und Warmwasser im Verhältnis der Mietfläche zur Gesamtwohnfläche auf den Mieter umgelegt, soweit vorstehend kein abweichender Verteilungsschlüssel vereinbart ist.

Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden zu 70 % (mindestens 50 %, höchstens 70 %) nach gemessenem Verbrauch und zu 30 % (mindestens 30 %, höchstens 50 %) im Verhältnis der Mietfläche zur Gesamtfläche auf den Mieter umgelegt.

Der Vermieter ist berechtigt, den vertraglich vorgesehenen oder vereinbarten Umlageschlüssel nach Maßgabe des § 556a BGB zu ändern. Die Änderungserklärung bedarf der Textform, die Änderung selbst ist nur vor dem jeweiligen Abrechnungszeitraum zulässig.

Betriebskosten, die vom erfassten Verbrauch oder der Verursachung des Mieters abhängen, werden nach einem Maßstab umgelegt, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

Der Vermieter ist bei Eigentumswohnungen berechtigt, den für ihn z.B. nach der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung geltenden Umlageschlüssel entsprechend der von der Wohnungseigentümergeinschaft gefassten Beschlüsse und Regelungen bei der Umlage der Betriebskosten anzuwenden.

Soweit der Vermieter von Anfang an oder später von seinem Umlegungsrecht keinen Gebrauch macht, bleiben die entsprechenden Verpflichtungen des Mieters für die Zukunft dennoch bestehen. Der Vermieter ist weiter berechtigt, nach Vorankündigung in Textform, die den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften auch hinsichtlich der Fristen entsprechen muss (vgl. insbesondere § 560 Abs. 2 BGB), neue das Grundstück betreffende Steuern, Abgaben, Gebühren sowie sonstige Lasten (z.B. Wasserpfennig, Abgabe für Kinderspielplätze, aber auch Wegfall der Grundsteuervergünstigung usw.) zusätzlich auf den Mieter umzulegen.

Endet das Mietverhältnis während des Abrechnungszeitraumes, so ist der Vermieter nur zu einer Zwischenablesung verpflichtet. Die Kosten der notwendig werdenden Zwischenablesung des Wärme-, Warm- und Kaltwasserverbrauchs sowie die Kosten der Aufteilung der Abrechnung in Höhe des durch das beauftragte Abrechnungsunternehmen in Rechnung gestellten Betrages der Zwischenablesung trägt der ausziehende Mieter. Die Umlegung der Zwischenabrechnung erfolgt sodann im Rahmen der nächstfälligen Betriebskostenabrechnung.

Der Vermieter hat einmal jährlich nach Vorliegen aller Belege unter Berücksichtigung der Vorauszahlungen des Mieters abzurechnen. Ergibt sich aus der Betriebskostenabrechnung die Notwendigkeit der Anpassung künftiger Vorauszahlungen, so ist jede Mietvertragspartei zur Vornahme der Anpassung der nach § 7 Ziff. 3 zu zahlenden Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe durch Erklärung in Textform berechtigt. Im Fall der Erhöhung ist die Berechnung der Vorauszahlungen mit 1/12 des Vorjahresbetrags angemessen. Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung sind mit der nächstfälligen Miete auszugleichen. Stellen sich Fehler bei der Betriebskostenabrechnung heraus, so ist der Vermieter zur nachträglichen Korrektur auch dann berechtigt, wenn sich dadurch Mehrbelastungen für den Mieter ergeben.

6. Vorauszahlungen:

Der Mieter leistet monatliche Vorauszahlungen auf

Heizkosten und Warmwasser	_____	€
alle übrigen Betriebskosten	_____	€
insgesamt	_____	€

Die Höhe der vereinbarten Vorauszahlungen stellt keine Zusicherung des Vermieters über die Höhe der tatsächlich anfallenden Heiz- und Betriebskosten dar.

7. Zahlung der Miete

Der Gesamtmietzins ist kostenfrei monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats an den Vermieter oder an die zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle unter Beachtung folgender Bankverbindung zu zahlen:

Kontoinhaber: _____

Geldinstitut: _____

IBAN (Konto Nr.) _____ BIC (BLZ) _____

Zahlungsrückstände sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz p.a. zu verzinsen.

§ 8 Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht

Gegenüber Mietforderungen kann der Mieter mit einer Forderung aus §§ 536a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, wenn er seine Absicht dem Vermieter vor der Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat. Im Übrigen kann ein Aufrechnungsrecht gegenüber Forderungen des Vermieters nur mit Mietminderungsansprüchen oder unbestrittenen, rechtskräftig festgestellten bzw. entscheidungsreifen Forderungen ausgeübt werden.

Die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts gegenüber Forderungen des Vermieters ist – abgesehen von den vorstehend geregelten Ansprüchen des Mieters aus §§ 536a, 539 BGB – ausgeschlossen, soweit es nicht auf demselben Vertragsverhältnis beruht.

Bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sind Schadensersatzansprüche des Mieters ausgeschlossen, es sei denn, dass den Vermieter ein Verschulden trifft. Gleiches gilt für Schadensersatzansprüche nach § 536a BGB.

§ 9 Heizung

Die Sammelheizung ist während der Heizperiode in der Zeit vom 01. Oktober bis 30. April eines jeden Jahres so in Betrieb zu halten, dass die beheizten Räume in der Zeit von 6.00 Uhr bis 23.00 Uhr eine angemessene Temperatur aufweisen. Außerhalb der Heizperiode kann Heizung nur verlangt werden, soweit es die Außentemperaturen erfordern oder die Mehrheit der anwesenden Mietparteien der Beheizung zustimmt. Der Mieter kann Beheizung bzw. Ersatzbeheizung nicht verlangen bei Störungen, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z.B. Brennstoffknappheit), es sei denn die Unmöglichkeit beruht auf einem Verschulden des Vermieters. Die Rechte aus § 536 BGB bleiben unberührt. Der Vermieter hat für eine alsbaldige Beseitigung etwaiger Störungen Sorge zu tragen.

Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, 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 einschließlich der Tankreinigung und der Betriebsräume einschließlich der Reinigung des Hauses nach Anlieferung von Brennstoffen, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz sowie die Kosten der Schornsteinreinigung, soweit diese nicht anderweitig umgelegt werden und 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 und Verbrauchsanalyse. Zu den Kosten der Wärmelieferung gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlage wie vorstehend.

Sind in Gemeinschaftsräumen (wie z.B. Treppenhäuser, Waschküche usw.) Heizkörper angebracht, die von der gemeinschaftlichen Heizungsanlage beheizt werden, tragen diese Kosten die Nutzer dergestalt, dass bei Berechnung der beheizten Fläche und des Verbrauchs die beheizten Gemeinschaftsräume nicht eingerechnet werden.

Die Heizung in einem Einfamilienhaus oder eine sonst vorhandene Etagenheizung betreibt der Mieter selbst auf eigene Kosten. Der Mieter hat die Heizungsanlage in sachgemäßem und pfleglichem Zustand entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und technischen Erfordernissen zu halten. Zu seinen Lasten gehen auch die Wartungskosten der Heizung. Außerdem trägt er die Kosten kleiner Instandsetzungsarbeiten selbst. Der Umfang bestimmt sich nach der Regelung in § 16 dieses Mietvertrages. Für den Betrieb einer Etagenheizung oder den Betrieb einer Nachtstromspeicherheizung gilt sinngemäß das vorstehend Vereinbarte.

§ 10 Warmwasserversorgung

Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht besonders abgerechnet werden, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend § 7 Abs. 2 der HeizkostenV. Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermieten, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe sowie der Legionellenuntersuchung.

Zu den Kosten der Warmwasserlieferung gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten der zugehörigen Hausanlagen wie vorstehend.

Die Warmwasserversorgungsanlage hat der Mieter ständig in Betrieb zu halten. Muss die Anlage ganz oder teilweise stillgelegt werden, kann der Mieter keine Schadensersatzansprüche geltend machen, es sei denn, der Vermieter hat die Unmöglichkeit zu vertreten. Der Umfang der Kosten bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 2 Ziffer 5 Betriebskostenverordnung; § 8 Abs. 2 HeizkostenV).

Der Vermieter ist berechtigt, die von ihm selbst betriebene Sammelheizung und Wasserversorgung auf Fernwärme und Nahwärme (Wärmecontracting) umzustellen. Er ist berechtigt, mit einem Dritten einen entsprechenden Wärmelieferungsvertrag zu schließen. Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Wärmelieferung anteilig zu tragen.

§ 11 Aufzug (falls vorhanden)

Schadensersatz wegen Nichtbenutzbarkeit des Aufzuges kann nicht verlangt werden bei Stilllegung infolge Stromausfalls, notwendiger Reparaturen, Wartungen oder behördlicher Anordnungen, es sei denn, dass den Vermieter ein Verschulden trifft.

§ 12 Benutzung der Mieträume, Gebrauchsüberlassung

Der Mieter darf die Mietsache zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit Einwilligung des Vermieters benutzen. Der Mieter ist zu einer Untervermietung ohne Einwilligung des Vermieters nicht berechtigt (§ 540 BGB). Besteht kein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung, kann der Vermieter die Einwilligung verweigern (§ 553 BGB). Eine Einwilligung ist vor allem ausgeschlossen, soweit sie für den Vermieter unzumutbar ist. Die Einwilligung kann befristet und aus wichtigem Grund widerrufen werden. Sie hat schriftlich zu erfolgen.

§ 13 Außenantennen/Breitbandanschluss

Der Mieter bedarf zur Anbringung oder Aufstellung von Außenantennen/Breitbandanschluss der Einwilligung des Vermieters. Die Einwilligung hat schriftlich zu erfolgen. Der Vermieter kann die Erteilung der Einwilligung von sachlich gebotenen Auflagen abhängig machen.

§ 14 Tierhaltung

Das Halten von Tieren mit Ausnahme von Kleintieren, wie beispielsweise Zierfischen und Wellensittichen, bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter kann die Einwilligung nur verweigern oder eine bereits erteilte Zustimmung widerrufen, wenn konkret betroffene Belange und berechnete Interessen des Vermieters, der übrigen Hausbewohner oder der Nachbarn entgegenstehen und das Interesse des Mieters an der Tierhaltung nicht überwiegt. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen. Die Einwilligung bezieht sich in diesem Fall nur auf ein bestimmtes Tier. Der Mieter haftet für die durch die Tierhaltung entstandenen Schäden.

§ 15 Waschen in der Wohnung

Das Waschen und Trocknen von Wäsche in der Wohnung ist nicht gestattet. Hiervon unberührt bleiben Klein- und Handwäsche und das Betreiben haushaltsüblicher Waschmaschinen und Trockengeräte in Küche, Bad und Toilette, sofern hierdurch die Mietsache und das Wohngebäude nicht gefährdet oder andere Mitbewohner im Hause beeinträchtigt werden.

§ 16 Instandhaltung der Mieträume

Der Mieter hat in der gesamten Mietsache für ausreichende Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln; er hat auch die in den Mieträumen vorhandenen Wasserzu- und -abflussleitungen vor dem Einfrieren zu schützen, soweit sie seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen.

Jeden in und an der Mietsache entstehenden Schaden hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit er den Mangel vorsätzlich verschwiegen oder grob fahrlässig nicht erkannt hat.

Der Mieter hat die Mietsache nach Überlassung von Ungeziefer frei zu halten, soweit er, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen, Untermieter oder Besucher den Befall verursacht haben. Für Schäden, die durch Nichtbeseitigen von Ungeziefer entstehen, haftet der Mieter ebenso wie für Schäden durch das fachgerechte Beseitigen des Ungeziefers, auch wenn dies vom Vermieter veranlasst wird.

Für die Beschädigung der Mietsache und des Gebäudes – auch durch Waschmaschinen und Geschirrspülmaschinen – sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörigen Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörenden Personen sowie seinen Untermietern verursacht worden sind. Dies gilt auch für Schäden, die von Besuchern, Lieferanten, Handwerkern und sonstigen Dienstleistern verursacht worden sind, soweit sie Erfüllungsgehilfen des Mieters sind. Leistet der Mieter Schadensersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten.

Verschuldensunabhängig hat der Mieter die Kosten für kleinere Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, außerdem für Bedieneinrichtungen der Rollläden, soweit sie jeweils seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen und im Einzelfall einen Betrag von **150,00 €** nicht übersteigen, zu tragen. Entsprechendes gilt für abgebrochene oder beschädigte Türschlüssel, Briefkastenschlüssel sowie sonstige dem Mieter überlassene Schlüssel. Die Verpflichtung des Mieters ist auf jährlich 8 Prozent der Jahresnettomiete beschränkt.

§ 17 Schönheitsreparaturen

Sofern die Wohnung in einem renovierten oder nicht renovierungsbedürftigen Zustand übergeben wurde, ist der Mieter – wenn erforderlich – verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen in den Mieträumen fachgerecht durchzuführen. Das Gleiche gilt bei Überlassung einer unrenovierten Wohnung für den Fall, dass der Vermieter dem Mieter bei Beginn des Mietverhältnisses einen adäquaten Ausgleich für die Durchführung der Schönheitsreparaturen gezahlt hat.

Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, das Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen, das Streichen der Fußleisten und der offen liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen.

Alle Schönheitsreparaturen sind in dem nach der Verkehrsauffassung üblichen Zeitraum und Umfang unter Berücksichtigung des Zustandes der jeweiligen Teile des Wohnraumes fachgerecht und entsprechend den anerkannten Regeln der Technik in mittlerer Art und Güte durchzuführen. Der Mieter ist jedoch nur verpflichtet, diejenigen Schönheitsreparaturen innerhalb der Mietsache durchzuführen, die während der Mietzeit durch seinen Mietgebrauch erforderlich werden. Vom Vermieter gestellte Textilböden sind vom Mieter bei Bedarf fachgerecht zu reinigen oder reinigen zu lassen.

Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen nach folgenden Zeitabschnitten fällig:

- Küchen, Kochnischen, Bäder, Duschen alle 5 Jahre,
- Wohn-, Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten alle 8 Jahre,
- alle sonstigen Räume alle 10 Jahre.

Je nach Renovierungsbedarf können die Fristen länger oder kürzer sein.

Soweit der Mieter die während der Dauer des Mietverhältnisses erforderlich gewordenen Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt hat, hat er sie spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses durchzuführen. Er ist verpflichtet, die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses mit neutralen, deckenden hellen Farben und Tapeten zurück zu geben, es sei denn, dass bei Vertragsbeginn ein anderer Zustand vorhanden war. Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurück zu geben, wie er bei Vertragsbeginn vorhanden war.

Wird die Wohnung in einem unrenovierten oder renovierungsbedürftigen Zustand übergeben, ist der Vermieter nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache durch den Mieter erforderlich sind oder werden, durchzuführen oder deren Kosten zu tragen.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, Dübeleinsätze zu entfernen, Löcher fachgerecht zu verschließen, soweit nicht das Anbringen von Bohrlöchern und Dübeln zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache unerlässlich war. Veränderungen dieser Art, denen der Vermieter nicht ausdrücklich zugestimmt hat oder bei Wahrung seiner berechtigten Interessen hätte zustimmen müssen, verpflichten den Mieter zum Schadensersatz.

§ 18 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter

Veränderungen der Mietsache, insbesondere Ein- und Umbauten, Installationen usw., dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, die Um- oder Einbauten ganz oder

teilweise im Falle seines Auszugs zu entfernen und den früheren Zustand wieder herzustellen, ohne dass es eines Vorbehalts des Vermieters bei der Einwilligung bedarf.

Vor Aufstellung von Nachtspeicheröfen und anderen schergewichtigen Gegenständen (z.B. Klavier, Aquarium, Tresor, Wasserbett) hat der Mieter vom Vermieter prüfen zu lassen, ob nicht die tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall wegen bestehender Gefahren dagegen sprechen.

Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mietsache 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 dem Mieter einen angemessenen Ausgleich zu leisten.

§ 19 Betreten der Räume

Der Mieter hat während der üblichen Tageszeit (werktags bis 19 Uhr) zu gewährleisten, dass Vermieter, Beauftragte, Sachverständige und Interessenten die Mietsache aus begründetem Anlass – nach Terminvereinbarung – besichtigen können. In Fällen von Gefahr ist das Betreten zu jeder Tages- und Nachtzeit zu ermöglichen.

§ 20 Beendigung des Mietverhältnisses

Die Kündigung des Mietverhältnisses hat schriftlich zu erfolgen. Für ihre Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an. Der Mieter hat die Mietsache unabhängig von der Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen in sauberem Zustand zurückzugeben.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses dürfen alle Haus- und Wohnungsschlüssel usw. (gleichgültig, ob vom Vermieter erhalten oder selbst angefertigt) nur dem Vermieter, seinem Verwalter oder einer von ihnen bevollmächtigten Person übergeben werden.

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit bzw. bis zu dem Zeitpunkt, zu dem das Mietverhältnis hätte gekündigt werden können, für den Mietausfall.

Zur Schadensminderung wird folgende Regelung getroffen:

Vom Mieter zurückgelassene Gegenstände kann der Vermieter auf Kosten des Mieters einlagern, wenn der Mieter die Gegenstände nicht innerhalb einer vom Vermieter gesetzten Frist abgeholt hat. Nachgewiesenermaßen offensichtlich wertlose Gegenstände kann der Vermieter auf Kosten des Mieters vernichten. Holt der Mieter die eingelagerten Gegenstände trotz nochmaliger Aufforderung des Vermieters unter Fristsetzung und Androhung der hier geregelten Folgen nicht ab, entfällt die Verwahrungspflicht des Vermieters.

Der Vermieter wird für diesen Fall vom Mieter bereits jetzt ermächtigt, diese Gegenstände nach eigenem, billigem Ermessen zu verwerten. Ein sich nach Abzug aller Vermieterforderungen ergebender Erlös steht dem Mieter zu.

Diese Regelung, einschließlich der Vermieterermächtigung, gilt entsprechend für den Fall, dass die Wohnung bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Tod des Mieters nicht oder nicht vollständig bzw. ordnungsgemäß geräumt ist und die Erben bis dahin nicht feststehen. Schadensersatzansprüche wegen nicht rechtzeitiger bzw. nicht ordnungsgemäßer Räumung werden durch vorstehende Regelungen nicht berührt.

§ 21 Sicherheitsleistung

Der Mieter hat dem Vermieter eine Mietsicherheit in Höhe von _____ € zu leisten. Die Sicherheitsleistung darf drei Nettomonatsmieten (ohne Betriebskosten) nicht überschreiten.

Er erbringt diese Sicherheit in Form einer Barkaution. Der Mieter ist berechtigt, die Barkaution in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen zu erbringen, wobei die erste Teilzahlung mit Beginn des Mietverhältnisses fällig ist.

Der Vermieter ist verpflichtet, diese Sicherheit von seinem Vermögen getrennt auf ein Konto zu dem für Spareinlagen mit drei-monatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen.

Für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/der Eigentumswohnung/des vermieteten Teileigentums willigt der Mieter darin ein, dass die von ihm erbrachte Sicherheitsleistung auf den Erwerber übertragen wird.

Der Mieter darf während der Mietzeit die Mietsicherheit nicht mit Mietzahlungen verrechnen.

§ 22 Reinigungs- und Schneeräumungspflicht des Mieters

Jeder Mieter hat für die Reinigung seines Kellers und der Lichtschächte der zugehörigen Kellerfenster Sorge zu tragen. Allen Mietern obliegt – unter Gestellung der hierfür erforderlichen Arbeitsgeräte sowie des Reinigungs- und Streumaterials durch den Mieter – nach einer vom Vermieter aufzustellenden Reinigungsordnung:

- die Reinhaltung der Hauszugänge und Hauseinfahrten, der Haus- und Hoftür; der vor dem Hauseingang befindlichen Treppe und des Erdgeschossflures;
- die Reinigung des Bürgersteiges und der Straße, soweit dies nicht von der Kommune erfolgt;
- die Beseitigung von Schnee, Eis und Eiszapfen bei Schneewetter und Glätteis und, falls erforderlich, wiederholtes Bestreuen der Straße, des Bürgersteiges, des Hofes und der Haustreppe mit abstumpfenden Mitteln.

Die vorstehenden Verpflichtungen entfallen nicht bei Abwesenheit des jeweils vertraglich verpflichteten Mieters.

Erfüllt der Mieter diese Verpflichtung oder eine andere vertraglich übernommene Räum- und Streupflicht nicht, so ist der Vermieter nach fruchtloser Mahnung berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen.

§ 23 Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch den Vermieter

Der Mieter hat gemäß § 555 a BGB Maßnahmen des Vermieters, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind, sowie Modernisierungsmaßnahmen gem. §§ 555 b bis 555 e BGB zu dulden.

§ 24 Änderungen des Vertrages

Nebenabreden, Änderungen, Ergänzungen und Aufhebung des Vertrages bedürfen der Schriftform. Das Gleiche gilt für Zusagen, Zustimmungen, Verzichte und Vergleiche aller Art. Auch das Abbedingen der Schriftform bedarf der Schriftform.

§ 25 Vergleichsmietensammlung

Der Mieter ist damit einverstanden, dass Angaben zur jeweiligen Miethöhe sowie zur Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung an Dritte zum Zwecke der Erstellung von Mietpreisübersichten und Vergleichsmietensammlungen, insbesondere zur Ermöglichung von Mietanpassungen nach § 558 BGB weitergegeben und dort gespeichert werden. Auf Verlangen des Mieters ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter Auskunft über die Personen und Stellen zu erteilen, an welche die vorstehend beschriebenen Daten übermittelt werden. Macht der Mieter von seinem Recht Gebrauch, vorstehende Einwilligung zu verweigern oder mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen, so hat dies keine Rechtsfolgen für den Bestand des Mietvertrages.

§ 26 Sonstige Vereinbarungen

§ 27 Hausordnung

Die nachstehende Hausordnung und eventuelle Änderungen sind Bestandteil dieses Vertrages. Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung zur Regelung der Benutzung und Reinigung gemeinsam benutzter Räume des Hauses und zur Regelung von Ruhe und Ordnung im Haus zu erlassen und sie, soweit erforderlich, abzuändern, sofern dem Mieter dadurch nicht einseitig neue Pflichten auferlegt werden. Die etwaigen Änderungen sind dem Mieter bekannt zu geben.

Hausordnung

Die Rücksicht der Hausbewohner aufeinander verpflichtet sie unter anderem zu Folgendem:

1. Ruhestörende Geräusche sowie Tätigkeiten, welche die Hausbewohner in ihrer häuslichen Ruhe beeinträchtigen, sind zu vermeiden. Das Musizieren, Teppichklopfen, Staubsaugen, Rasenmähen sowie Handwerkerarbeiten sind in Zeit von 20 bis 8 Uhr und von 13 bis 15 Uhr zu unterlassen. Fernseh- und Rundfunkgeräte sind stets auf Zimmerlautstärke zu stellen.
2. Der Hausmüll ist unter Beachtung der Mülltrennung zerkleinert in die aufgestellten Tonnen zu entleeren. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass nichts auf den Treppen, dem Hauseingang und an dem Platz, an welchem die Mülltonnen aufgestellt sind, verschüttet wird. Der Mieter hat ggf. unverzüglich für die erforderliche Reinigung zu sorgen.
3. Zum Waschen ist die Waschküche nach den Anweisungen des Vermieters zu benutzen. Die Wäsche darf nur auf dem dafür bestimmten Trockenplatz getrocknet werden.

Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet den Mieter zu Folgendem:

1. Das Treppenhaus sowie die Zugänge zu den Wohnungen, zum Keller und zum Speicher sind sauber zu halten. Soweit dem Mieter die Reinigungspflicht übertragen ist, hat er diese 1x wöchentlich oder im Wechsel mit anderen Mietparteien und im Übrigen bei Bedarf zu erfüllen. Der hierzu jeweils verpflichtete Mieter bzw. Nutzer hat auch die Zugangswege vor dem Haus und den Gehweg zu reinigen und bei Bedarf dort Schnee und Eis zu beseitigen sowie bei Glätte zu streuen.
2. In die Ausgussbecken der Wasserleitung und der Aborte dürfen keine Abfälle, Asche, Binden, schädliche Flüssigkeiten und Ähnliches hineingeworfen werden.
3. Störungen an solchen Einrichtungen sind dem Vermieter sofort anzuzeigen.
4. Das Waschen von Fremdwäsche und Fahrzeugen ist untersagt.
5. Der Mieter hat die unbefugte Benutzung von Hauseinrichtungen durch nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen zu unterbinden.
6. Tiere, insbesondere Tauben, dürfen weder vom Grundstück noch von der Wohnung aus gefüttert werden.
7. Fußböden sind unter Verwendung der von den Herstellern empfohlenen Pflegemittel je nach ihrer Beschaffenheit sachgerecht zu behandeln, zu reinigen und zu pflegen.
8. Balkone sind von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen zu befreien. Die Senkkästen an den Abfallrohren, die Kellerlichtschächte und die Kellerfenster, soweit solche etwa innerhalb des Mieterkellers liegen, sind regelmäßig zu reinigen. Keller und Böden sind in dem Umfang, wie dies für den gesamten Hauskeller oder -boden erforderlich ist, ordnungsgemäß zu lüften. Die Fenster sind bei Nacht, Kälte, Nässe und Abwesenheit zu schließen.
9. Die vom Vermieter abzufordernden Sondervorschriften für die Bedienung von Fahrstühlen, Heißstromautomaten, Feuerungsstellen usw. sind zu beachten.
10. Das Anbringen von Schildern, Kästen usw. außerhalb der Mieträume ist nur mit Genehmigung des Vermieters und nach dessen Anweisungen unter Berücksichtigung der behördlichen Vorschriften erlaubt.
11. In Treppenhäusern, Gemeinschaftsräumen und allgemein zugänglichen Räumlichkeiten ist das Rauchen untersagt.
12. Das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume sowie das Zusperrern der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters.
13. Der Mieter verpflichtet sich, in den Miet- und Kellerräumen sowie im Hausflur nicht mit feuergefährlichen Mitteln zu hantieren, das Lagern und Aufbewahren feuergefährlicher und leicht entzündlicher Stoffe im Keller zu unterlassen und alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, insbesondere auch die bau- und feuerpolizeilichen Bestimmungen, unter anderem über die Lagerung von feuergefährlichen bzw. brennbaren Stoffen, zu beachten und einzuhalten. Der Betrieb einer mobilen Propangasheizung sowie das Kochen mittels mobilem Gaskocher ist nicht gestattet.

Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit bestehen u.a. folgende Verpflichtungen:

1. Alle behördlichen Vorschriften (besonders die der Landes-, Bau- und Feuerpolizei usw.) sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.
2. Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.
3. Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände, wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Strohsäcke, Lumpen, alte Kleider und Polstermöbel, Kleintierstallungen und größere Futtermittelvorräte, in den Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein.
4. Im Fall seiner auch unverschuldeten Verhinderung, etwa durch Urlaub oder sonstige Abwesenheit, Krankheit oder Alter etc., hat der Mieter dennoch für eine ordnungsgemäße Erfüllung der ihm obliegenden Verpflichtung zu sorgen.
5. Etwaige durch die Verletzung oder Nichtbeachtung der sich aus dieser Hausordnung ergebenden Verpflichtungen oder durch Nichterfüllung der Meldepflicht des Mieters entstehende Schäden hat der Mieter zu ersetzen. Dies gilt auch für Schäden durch dritte Personen, wie z.B. Mit- oder Untermieter, Besucher oder Handwerker, deren Verhalten dem Mieter wie eigenes Verhalten zugerechnet wird.
6. Der Vermieter darf die Hausordnung zum Zweck ordnungsgemäßer Verwaltung und nach billigem Ermessen durch schriftliche Erklärung ändern und ergänzen. Hierzu gehört auch die Übertragung der Hausordnungspflichten auf einen Dritten gegen Entgelt mit dem Recht der anteiligen Kostenumlage.

§ 28 Energieausweis

Dem Mieter wurde der Energieausweis des Hauses zur Einsicht- und Kenntnisnahme vorgelegt. Aus der Vorlage eines Energieausweises durch den Vermieter ergibt sich keine Zusicherung einer energetischen Beschaffenheit des Gebäudes oder der Wohnung, es sei denn, dass den Vermieter im Zusammenhang mit der Erstellung ein Verschulden trifft. Zwischen den Mietvertragsparteien besteht Einigkeit, dass der Energieausweis nicht Bestandteil des Mietvertrages ist und die im Energieausweis enthaltenen Angaben keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen individuellen Energieverbrauch erlauben.

§ 29 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

Soweit in diesem Vertrag keine anderen Regelungen getroffen sind, gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Gleiches gilt für den Fall, dass einzelne oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein sollten. Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

§ 30 Allgemeine Datenschutz-Information gem. Art. 13 und 14 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Die in Rahmen des Mietverhältnisses erhobenen personenbezogenen Daten werden vom Vermieter benötigt, um sicherzustellen, dass die Verpflichtungen des Vermieters aus diesem Vertrag und dessen Abwicklung gegenüber den/dem Mieter(n) erfüllt werden können und der Vermieter die Erfüllung der Verpflichtungen des(r) Mieter(s) überprüfen kann (Vertragserfüllung). Die Daten werden vom Vermieter u.U. auch elektronisch verarbeitet und gespeichert.

1. Verantwortlicher für die Datenverarbeitung

Verantwortlich für die Datenverarbeitung und die Einhaltung der Datenschutzbestimmungen ist / sind der Vermieter bzw. die von ihm bevollmächtigten Personen.

2. Art der erhobenen Daten, Zwecke und Rechtsgrundlagen der Datenverarbeitung

Zum Zwecke der Anbahnung und Durchführung des Mietvertrages erheben der Vermieter bzw. seine Bevollmächtigten folgende Daten:

- Anrede, Vorname, Name, Geburtsdatum, Telefonnummern, Postanschrift bei Abschluss des Mietvertrages; E-Mail-Adresse;
- Einkommensverhältnisse und Beruf;
- Kontodaten;
- besondere mieterseitige Anforderungen an die Wohnung (z.B. Barrierefreiheit, Stellplatz);

- Daten über Zahlungen und ggf. offene Forderungen;
- eröffnete und noch nicht abgeschlossene Verbraucherinsolvenzverfahren;
- soweit erforderlich, Informationen über den Zustand und die Ausstattung der Wohnung, z.B. bei Übergabe und Rückgabe oder wenn Mieter Schäden oder Mängel melden;
- wenn der Mieter eine öffentlich geförderte Wohnung bewohnt, die Angaben aus dem Wohnberechtigungsschein (WBS), ob der WBS dem Mieter entzogen wird und ob die Nutzung der Wohnung durch den Mieter dem WBS entspricht;
- Feststellung von Anzahl und Identität der im Haushalt lebenden Personen sowie des Inhalts von Untermietverträgen, um Überbelegung und unerlaubte Untervermietung zu vermeiden;
- Verbrauchsdaten für Heizung / Warmwasser zum Zwecke der Abrechnung der Betriebskosten; soweit erforderlich, Informationen zum Mietverhalten bei der Nutzung der Wohnung, z.B. über Vertragsverstöße und Verhalten, das zu Schäden führen kann;
- soweit erforderlich, andere Informationen, die der / die Mieter dem Vermieter oder seinen Dienstleistern (z.B. Hausverwaltung, Handwerkern, Servicemitarbeitern) mitteilen oder von diesen wahrgenommen werden.

Die Datenverarbeitung ist nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b und f DSGVO zu den genannten Zwecken und für die beidseitige Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis erforderlich. Weitere Daten erhebt und verarbeitet der Vermieter, soweit daran ein berechtigtes Interesse besteht und der Mieter kein überwiegendes Interesse daran hat, dass der Vermieter diese Informationen nicht erhebt. Mit dem ausdrücklichen Einverständnis des Mieters erhebt der Vermieter Daten zum Energieverbrauch oder zur Innentemperatur zur Bearbeitung von Widersprüchen gegen Betriebskostenabrechnungen und zur Optimierung der Wohnsituation.

3. Weitergabe von Daten an Dritte

Die persönlichen Daten des Mieters werden vom Vermieter bzw. seinen Bevollmächtigten nicht an andere außer den im Folgenden genannten Dritten – soweit dies nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO für die Abwicklung des Mietverhältnisses erforderlich ist – zu den aufgeführten Zwecken weitergegeben. Empfänger personenbezogener Daten des Mieters sind:

- Mitarbeiter des Vermieters bzw. seiner Bevollmächtigten;
- Mitarbeiter von Unternehmen, die im Auftrag des Vermieters weisungsgebunden Daten verarbeiten,
- Dritte, soweit für die Durchführung des Mietverhältnisses erforderlich, z.B. Handwerker; Dienstleister oder Sachverständige bzw. der jeweiligen Gebäudeversicherer und Haftpflichtversicherer des Grundstücks
- öffentliche Stellen, z.B. Meldebehörden, bei öffentlich gefördertem Wohnraum das Amt für Wohnungswesen;
- öffentliche Dritte (z.B. Hilfen zur Wohnungssicherung), die die Miete oder Kautions für den Mieter zahlen, gezahlt haben oder zahlen könnten oder die Schuldner beraten, in Bezug auf Informationen zu Mietrückständen, Zahlungsfähigkeit oder zur Kautions, zur Vermeidung von Obdachlosigkeit;
- Auskunfteien, zum Zweck der Bonitätsauskunft;
- nach Kündigung des Mietvertrages erhalten Mietinteressenten die Telefonnummer des Mieters zwecks Absprache eines Wohnungsbesichtigungstermins; hierauf wird der Mieter in der Kündigungsbestätigung hingewiesen und kann der Weitergabe widersprechen;
- Energieversorgungsunternehmen (z.B. Zählerstände nach Auszug);
- Inkassounternehmen, Auskunfteien, Rechtsanwälte, Gerichte, Gerichtsvollzieher, falls offene Forderungen trotz mehrfacher Mahnung nicht beglichen werden.
- Zum Zwecke der Erfüllung von Rechtsansprüchen wird anderen Mietern auf deren Verlangen Einsicht in sämtliche, den jeweiligen Jahresabrechnungen zugrunde liegenden Originalbelege und Verbrauchserfassungen gewährt.
- Verbrauchsdaten für Heizung / Warmwasser werden zum Zwecke der Abrechnung der Betriebskosten von der beauftragten Messdienstfirma erhoben. Diese (sowie ggf. folgende) werden an das beauftragte Abrechnungsunternehmen / den Haus & Grund Verein weitergeleitet.

4. Dauer der Speicherung

Die personenbezogenen Daten des Mieters werden regelmäßig bis zum Ablauf der gesetzlichen dreijährigen Regelverjährungsfrist (§ 195 BGB) gespeichert und mit Ablauf der Frist gelöscht. Sofern der Vermieter nach Artikel 6 Abs. 1 S. 1 lit. c DSGVO aufgrund von

steuer- und handelsrechtlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten zu einer längeren Speicherung verpflichtet ist oder der Mieter in eine darüber hinaus gehende Speicherung nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a DSGVO eingewilligt hat, sind diese Fristen maßgeblich.

5. Betroffenenrechte

Der Mieter hat das Recht, eine erteilte Einwilligung zu widerrufen gemäß Art. 7 Abs. 3 DSGVO, Auskunft über die durch den Vermieter verarbeiteten Daten gemäß Art. 15 DSGVO, die Berichtigung gespeicherter Datensätze gemäß Art. 16 DSGVO sowie die Löschung von personenbezogenen Daten gemäß Art. 17 DSGVO zu verlangen. Außerdem steht ihm 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 kann er sich bei einer Aufsichtsbehörde gemäß Art. 77 DSGVO beschweren.

6. Widerspruchsrecht

Sofern die personenbezogenen Daten des Mieters auf Grundlage von berechtigten Interessen gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 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. Sofern der Mieter von seinem Widerspruchsrecht Gebrauch machen will, hat er sich dazu an die gemäß Ziffer 1. verantwortliche Stelle zu wenden.

Ort, Datum

Unterschrift(en) Vermieter

Unterschrift(en) Mieter
