



Bitte beachten!

Technische Hinweise zum Ausfüllen des Mietvertrags (*WIN*-Variante)

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** arbeiten. Bei Apple-Systemen funktioniert die Freischaltung nicht ohne Weiteres (*zur Hilfestellung hierbei siehe 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 Rheinland-Pfalz haben wir leicht verständlich in unseren FAQs zusammengetragen. Außerdem zeigen wir das Wichtigste auch noch einmal in kurzen Anleitungsvideos: www.mietvertraege-rlp.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 **WIN**-Variante des Mietvertrags ist die technische Kompatibilität leider nicht immer gegeben.

Hier Ihren Freischaltcode eingeben:

Sie haben noch keinen Freischaltcode?
➔ www.shop.hausundgrund-rlp.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!



bundes-
weit
gültig

Gewerberaum- Mietvertrag

Mieter

Anschrift

Steuernummer

Vertragsnummer

rechtsunwirksam
E n t w u r f



- Inhaltsverzeichnis -

Parteien des Mietvertrags	§ 16 Fahrzeuge
§ 1 Mietsache	§ 17 Tierhaltung
§ 2 Beheizung und Warmwasserversorgung	§ 18 Haus- und Gehwegreinigung – Winterdienst
§ 3 Personenmehrheit als Mieter	§ 19 Haftung des Vermieters / Mieters / Versicherungen
§ 4 Mietzeit	§ 20 Konkurrenzschutz
§ 5 Miete	§ 21 Betreten der Mieträume durch den Vermieter
§ 6 Betriebskosten	§ 22 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters
§ 7 Sicherheitsleistung (Kaution)	§ 23 Schriftform
§ 8 Zahlung der Miete und Betriebskosten	§ 24 Hausordnung
§ 9 Minderung, Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht	§ 25 Zusätzliche Vereinbarungen
§ 10 Benutzung der Mietsache, Untervermietung	§ 26 Datenschutz
§ 11 Schönheits- und Kleinreparaturen, Wartungskosten	§ 27 Beendigung des Mietverhältnisses
§ 12 Wandflächen, Werbeanlagen, Automaten	§ 28 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen
§ 13 Bauliche Veränderungen oder Einrichtungen durch den Mieter	
§ 14 Bauliche und technische Maßnahmen durch den Vermieter	Anhang 1: Gesetzliche Kündigungsfrist
§ 15 Obhutspflichten, Müllentsorgung	Anhang 2: Hausordnung
	Anhang 3: Allgemeine Datenschutz-Information



Herausgeber:

Landesverband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer von Rheinland-Pfalz e.V.
Diether-von-Isenburg-Str. 9-11, 55116 Mainz

Alle Rechte beim Herausgeber. Nachdruck und Vervielfältigung, auch auszugsweise, nicht gestattet.

Produktion & Vertrieb:

Satzbaustein Medienservice GmbH
Luxemburger Str. 124 / 208, 50939 Köln
E-Mail: service@satzbaustein.de

Tel.: (0221) 677 865 282, Fax: (0221) 94 11 842
Internet: www.mietvertraege-rlp.de

Die Formulierungsbeispiele in diesem Vertragsmuster wurden mit Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Sie stellen jedoch lediglich Anregungen für die Vertragsgestaltung dar. Herausgeber und Verlag übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit sowie für die korrekte Anwendung im Einzelfall und die Aktualität zum Zeitpunkt der Verwendung.

Das Vertragsmuster kann insoweit nur Anregungen liefern und ist stets an die individuellen Bedürfnisse im Einzelfall anzupassen.

Mietvertrag für Gewerberaum

zwischen

Herrn / Frau bzw. Firma _____

Anschrift: _____

Telefon / Fax-Nr.: _____ E-Mail: _____

Steuer-Nr. oder ID-Nr. _____ **als Vermieter/in**

ggfls. vertreten durch:

Herrn / Frau bzw. Firma _____

Anschrift: _____

Telefon / Fax-Nr.: _____ E-Mail: _____

und

Herrn / Frau bzw. Firma _____

Anschrift: _____

Telefon / Fax-Nr.: _____ E-Mail: _____

ausgewiesen durch Personalausweis-Nr./Reisepass-Nr.: _____

Handelsregister-Nr.: _____ **als Mieter/-in**

sowie

Herrn / Frau bzw. Firma _____

Anschrift: _____

Telefon / Fax-Nr.: _____ E-Mail: _____

ausgewiesen durch Personalausweis-Nr./Reisepass-Nr.: _____

Handelsregister-Nr.: _____ **als Mieter/-in**

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietsache

1. Vermietet werden

auf dem Grundstück _____

a) die im _____ Geschoss, rechts / links / Mitte, Vorderhaus / Hinterhaus / Anbau gelegenen
_____ Räume.

b) folgende weitere Flächen (Grundstücks- und Wandflächen, Stellplätze, Garagen):

c) folgendes Zubehör: _____

d) folgende Einrichtungsgegenstände: _____

2. Der Mieter übernimmt die Mieträume im vorhandenen und ihm bekannten Zustand. Sofern ein Übergabeprotokoll erstellt wurde, wird hierauf Bezug genommen.

Bei der Übergabe der Mietsache wurde eine umfassende Fotodokumentation angefertigt, die als Anhang diesem Protokoll beigefügt wird: Ja Nein

Die Parteien treffen außerdem folgende Vereinbarung: _____

Der Mieter übernimmt von einem Vormieter folgende Einrichtungen und Gegenstände, die sich in der Mietsache befinden:

Diese gelten als vom Mieter eingebracht und sind nicht mitvermietet. Der Vermieter ist insoweit nicht zur Instandhaltung und Instandsetzung verpflichtet. Auf Verlangen des Vermieters sind sie bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen und der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen.

Im Übrigen erkennt der Mieter die Räume als vertragsgerecht an. Dies gilt auch bezüglich des Renovierungszustandes der Räume. Insoweit wird auf § 11 Bezug genommen.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der **Energieausweis** nicht Bestandteil des Mietvertrages ist und die darin enthaltenen Angaben keine Zusicherung bestimmter Eigenschaften der Mietsache darstellen. Der Mieter kann aus den Angaben im Energieausweis keine Ansprüche oder gesonderten Rechte herleiten.

3. Die Vermietung erfolgt zum Betrieb als _____

Für jede Nutzungsänderung bedarf es der vorherigen schriftlichen Einwilligung des Vermieters.

4. Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die erforderlichen öffentlich-rechtlichen, insbesondere gewerberechtlichen Voraussetzungen herzustellen; hierzu hat er in persönlicher und betrieblicher Hinsicht die behördlichen Genehmigungen einzuholen. Er trägt das Nutzungsrisiko, sofern die Ursache alleine in seinen persönlichen Verhältnissen begründet ist.

Der Vermieter haftet ausschließlich dafür, dass die öffentlich-rechtliche, in erster Linie baurechtliche Nutzung zulässig ist. Für diese Voraussetzungen hat er während des bestehenden Mietverhältnisses zu garantieren.

5. Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten folgende Maßnahmen vornehmen zu lassen:

6. Der Vermieter ist verpflichtet, auf seine Kosten folgende Maßnahmen durchführen zu lassen:

7. Der Mieter ist verpflichtet, den Geschäftsbetrieb während der gesamten Vertragsdauer aufrecht zu erhalten. Er hat insbesondere das Mietobjekt dem Vertragszweck entsprechend zu erhalten.

8. Der Mieter erhält folgende Schlüssel ausgehändigt:

Weitere Schlüssel darf der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters anfertigen lassen. Die Schlüssel sind bei Vertragsende zurückzugeben. Die nachgemachten Schlüssel sind dem Vermieter kostenlos zu überlassen oder zu vernichten. Bei Schlüsselverlust darf der Vermieter auf Kosten des Mieters neue Schlösser und Schlüssel anfertigen lassen, wenn die Sicherheit des Mietobjekts dies erfordert. Ebenso wenn der Mieter beim Auszug nicht sämtliche Schlüssel herausgibt. Gleiches gilt im Falle einer zentralen Schließanlage. Weist der Mieter nach, dass die Sicherheit nicht konkret gefährdet ist, entfällt für ihn die Verpflichtung zum Ersatz der Kosten.

§ 2 Beheizung und Warmwasserversorgung

1. Der Vermieter hält die Heizungsanlage mindestens in der Zeit vom 01.10. bis zum 30.04. (Heizperiode) eines jeden Jahres in Betrieb, ansonsten so wie es die Witterung erfordert.
2. Der Mieter kann die Beheizung nicht verlangen bei Störung, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z.B. Brennstoffknappheit), es sei denn, der Vermieter hat die Unmöglichkeit zu vertreten. Die Rechte des Mieters wegen Mietminderung bleiben unberührt. Der Vermieter hat für die alsbaldige Beseitigung etwaiger Störungen zu sorgen.
3. Macht der Mieter von der Heizungsanlage keinen Gebrauch, hat er gleichwohl die Heizkosten anteilig mitzutragen.
4. Der Umfang der Heizkosten bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
5. Betreibt der Mieter die Heizungsanlage selbst, hat er sie während der Heizperiode im erforderlichen Umfang in Betrieb zu nehmen und auf eigene Kosten in sachgemäßem und pfleglichem Zustand entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und technischen Erfordernissen zu halten. Zu seinen Lasten gehen die Betriebskosten. Außerdem trägt er die Kosten kleinerer Instandsetzungsarbeiten selbst.
6. Die Warmwasserversorgungsanlage hat der Vermieter ständig in Betrieb zu halten. Muss die Anlage wegen Umständen wie in Ziffer 2 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.
7. Der Vermieter kann vom Eigenbetrieb der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage zum Bezug von Wärme und Warmwasser durch einen eigenständigen gewerblichen Wärmelieferanten übergehen. Im Falle eines derartigen Wechsels trägt der Mieter die jeweils anfallenden Heiz- und Warmwasserkosten, soweit infolge der Veränderung der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit nicht verletzt wird. Der Umfang der Kosten bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
8. Andere Formen der Beheizung bzw. Warmwasserversorgung (z.B. Fernwärme):

§ 3 Personenmehrheit als Mieter

1. Mehrere Mieter (z.B. Ehegatten) haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. 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 Mietaufhebungsvertrags.

Mehrere Vermieter bevollmächtigen sich entsprechend.

Bei Auszug eines von mehreren Mietern bleibt seine vertragliche Verpflichtung unberührt. Die vorzeitige Entlassung aus der vertraglichen Verpflichtung kommt nur in Betracht, wenn der Vermieter damit einverstanden ist.

§ 4 Mietzeit

1. Vertrag von unbestimmter Dauer:

Das Mietverhältnis beginnt am _____.

Für die Kündigung gilt (alternativ a oder b ankreuzen bzw. ausfüllen):

a) Das Mietverhältnis kann von jeder Seite mit der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden (Anhang 1).

oder

b) Das Mietverhältnis kann von jeder Seite mit einer Frist von _____ Monaten zum Monatsende gekündigt werden.

Die schriftliche Kündigung muss der anderen Seite bis zum dritten Werktag eines Monats zugehen. Das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

2. Vertrag von bestimmter Dauer:

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____.

oder

3. Vertrag von bestimmter Dauer mit Verlängerungsklausel:

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____.

Es verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht eine Seite unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten der Verlängerung schriftlich widerspricht.

oder

4. Vertrag von bestimmter Dauer mit Optionsrecht:

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von _____ Jahren abgeschlossen und endet am _____.

Der Mieter kann durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter, die diesem bis spätestens sechs Monate vor Ablauf der vorgenannten Fristen zugegangen sein muss, einseitig erklären, dass sich dieses Mietverhältnis um weitere _____ Jahre verlängert (Verlängerungsoption). Das Mietverhältnis wird im Falle der Optionsausübung zu den bisherigen Bedingungen fortgesetzt. Sofern keine Wertsicherungsklausel (§ 5 Ziff.3) vereinbart ist, ist die Miete zu Beginn der neuen Optionszeit an die örtliche Miete anzupassen.

5. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung oder des Widerspruchs gegen die Verlängerung des Mietverhältnisses kommt es nicht auf die Absendung der Erklärung, sondern auf den Zugang bei der anderen Seite an.

6. Setzt der Mieter nach Ablauf des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache fort, wird das Mietverhältnis nicht stillschweigend verlängert oder neu begründet.

7. Abweichend von § 4 Ziff. 1., 2. oder 3. beginnt das Mietverhältnis jedoch nicht vor der Räumung der Mietsache durch den Vermieter bzw. nicht vor Fertigstellung der Mietsache, wobei die Haftung des Vermieters für einfache Fahrlässigkeit ausgeschlossen wird. Kündigungsrechte des Mieters werden hiervon nicht berührt.

§ 5 Miete

1. Die monatliche Miete ist wie folgt gegliedert:

a. Grundmiete für die vermieteten Gegenstände gemäß § 1 Absatz 1 _____ Euro

b. Vorauszahlung auf die Betriebskosten gemäß § 6 Ziff.2 _____ Euro

Zwischensumme: _____ Euro

zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer)* _____ Euro

Gesamtbetrag _____ Euro

) Umsatzsteuer wird nur berechnet, wenn der Vermieter die Mieteinnahmen im Rahmen des gesetzlichen Optionsrechts der Umsatzsteuer unterwirft.

Sofern der Vermieter erst nach Vertragsabschluss durch Ausübung des gesetzlichen Optionsrechts die Mieteinnahmen der Umsatzsteuer unterwirft, ist er berechtigt, den Mietzins um die Umsatzsteuer zu erhöhen, sofern der Mieter zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

Im Falle der Umsatzsteueroption darf der Mieter die Mietsache nur für Umsätze verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Eine Nutzung für steuerfreie Umsätze ist nur insoweit zulässig, als diese nach den umsatzsteuerlichen Vorschriften für den Vermieter unschädlich ist. Abweichungen von dieser Verpflichtung hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

2. Staffelmietvereinbarung

Es wird nachfolgende Staffelmiete vereinbart (**falls gewünscht – bitte ankreuzen**)

Die Miete gem. § 5 Ziffer 1a erhöht sich mit Wirkung

- a) vom _____ um _____ € auf _____ €,
b) vom _____ um _____ € auf _____ €,
c) vom _____ um _____ € auf _____ €,
d) vom _____ um _____ € auf _____ €,
e) vom _____ um _____ € auf _____ €,
f) vom _____ um _____ € auf _____ €.

Optiert der Vermieter zur Umsatzsteuer, erhöhen sich die Beträge um die jeweiligen gesetzlichen Raten.

Während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen aufgrund der Indexmiete gemäß Ziffer 3. ausgeschlossen. Ausgenommen sind nur Mieterhöhungen aufgrund von Wertverbesserungsmaßnahmen des Vermieters gem. Ziffer 5. Unberührt bleibt ferner das Recht des Vermieters, geänderte Betriebskosten geltend zu machen.

3. Wertsicherungsklausel

Die nachfolgende Wertsicherungsklausel wird vereinbart (**falls gewünscht – bitte ankreuzen**)

Die Grundmiete gemäß § 5 Ziffer 1a wird an die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland gekoppelt.

a) automatische Wertsicherung

Erhöht oder vermindert sich künftig der vom Statistischen Bundesamt amtlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem für den Monat des Vertragschlusses veröffentlichten Index um mindestens 5 Prozent, so ändert sich der Mietzins ohne, dass es einer Erklärung bedarf, automatisch im gleichen prozentualen Verhältnis nach unten oder oben zum Beginn des Folgemonats, nachdem die vorstehend bezeichnete Änderung eingetreten ist.

Voraussetzung ist, dass der Vermieter für die Dauer von mindestens zehn Jahren auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet oder der Vermieter an einer Vertragslaufzeit von mindestens zehn Jahren, einschließlich etwaiger Verlängerungsoptionen, zugunsten des Mieters gebunden ist.

Diese Regelung ist wiederholt anwendbar, wenn die Voraussetzungen erneut vorliegen.

Berechnungsgrundlage ist die zuletzt geänderte Miete.

b) Während der Geltungsdauer der Wertsicherungsklausel sind andere Mieterhöhungen nicht zulässig. Ausgenommen sind Mieterhöhungen wegen Wertverbesserungsmaßnahmen des Vermieters gemäß Absatz 5. Unberührt bleibt ferner das Recht des Vermieters, veränderte Betriebskosten geltend zu machen.

4. Leistungsvorbehalt

Der nachfolgende Leistungsvorbehalt gilt als vereinbart, sofern die Vertragsparteien keine vorrangige und wirkliche Erhöhungsmöglichkeit, insbesondere nach Ziff. 2 oder Ziff. 3., vereinbart haben.

a) Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland künftig gegenüber dem Stand bei Vertragsabschluss oder einer Neuregelung um mehr als 5 Prozent nach oben oder nach unten, so sind beide Vertragsparteien berechtigt, die Neufestsetzung der Grundmiete in schriftlicher Form zu verlangen.

Kommt eine Einigung zwischen den Vertragsparteien über die neue Miete nicht zustande, entscheidet auf Antrag ein von der Industrie- und Handelskammer zu benennender Sachverständiger als Schiedsgutachter nach § 317 BGB nach billigem Ermessen. Die Entscheidung ist für beide Vertragsparteien verbindlich. Die Kosten dieses Verfahrens tragen die Parteien im Verhältnis des Obsiegens bzw. Unterliegens.

b) Die neue Grundmiete verändert sich vom Beginn des nächsten, auf die Erreichung des Indexstands gemäß der vorstehenden Ziffer a) folgenden Monats, auch wenn eine Einigung bzw. Entscheidung des Sachverständigen erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt.

5. Wertverbesserungsmaßnahmen

Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die die allgemeinen Nutzungsverhältnisse auf Dauer verbessern, durch die nachhaltig der Wasserverbrauch reduziert wird oder durch die nachhaltig Primär- oder Endenergie eingespart oder Energie effizienter genutzt oder das Klima auf sonstige Weise geschützt wird (energetische Modernisierung), oder die auf Grund von anderen Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um 8 von Hundert der für die Mietsache aufgewendeten Kosten erhöhen. Eine derartige Mieterhöhung kommt zusätzlich zu einer Mieterhöhung gemäß den Absätzen 3 oder 4 in Betracht.

Die Mieterhöhung ist dem Mieter in Schriftform zu erklären. Die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten ist zu berechnen und zu erläutern. Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung.

6. Untervermietung

Im Falle der Untervermietung / ganz oder teilweisen Gebrauchsüberlassung hat der Mieter einen Zuschlag zur Miete zu zahlen, soweit es dem Vermieter nicht zumutbar ist, dass es bei der ursprünglichen Miete verbleibt. Der Zuschlag richtet sich nach Art und Umfang der Zusatznutzung und nach der Höhe des vom Mieter erzielten Entgelts. Der Mieter hat dem Vermieter alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

§ 6 Betriebskosten

1. Neben der Miete trägt der Mieter anteilig alle Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung:

- a) die öffentlichen Lasten (z.B. Grundsteuer, wiederkehrende Straßenausbaubeiträge etc.)
- b) die Kosten der Wasserversorgung (einschließlich Eichkosten von Kalt- und Warmwasserzählern)
- c) die Kosten der Entwässerung (Oberflächen- und Schmutzwasser)
- d) die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sowie Etagenheizung
- e) die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage und der Warmwassergeräte einschließlich der Kosten der Legionellenprüfung
- f) die Kosten des Betriebs des maschinellen Personenaufzugs
- g) die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung inkl. Mülltrennung und Sondermüllbeseitigung
- h) die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung (soweit der Mieter die Arbeiten nicht eigenverantwortlich durchführt)
- i) die Kosten der Gartenpflege (soweit der Mieter die Arbeiten nicht eigenverantwortlich durchführt)
- 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 Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage einschließlich der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage

Als sonstige Betriebskosten schuldet der Mieter insbesondere Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung; Kosten der Wartung der Feuerlöschgeräte/ Rauchwarnanlagen und Feuerwarn- und Löscheinrichtungen inkl. Sprinkleranlage; Kosten der Garagentorwartung, Kosten der Dachrinnenreinigung; Kosten der Überprüfung der Blitzschutzanlage; Wartungskosten der Klima- und Lüftungsanlagen; Wartungskosten der Alarmanlagen, Gegensprech- und Türöffnungsanlagen; Kosten der personellen und technischen Bewachung des Objekts; Kosten für Fensterreinigung und Reinigung der Außenfassade (inkl. Graffiti-Entfernung); Wartungskosten für Rolltore, Rollos und Jalousien; Strom- und Wartungskosten für Werbeanlagen sowie Kosten turnusmäßiger TÜV-Abnahmen.

Weitere sonstige Betriebskosten: _____

Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart oder günstiger werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte.

Der Mieter bezieht die individuellen Versorgungsleistungen für Strom der Mietsache direkt auf eigene Rechnung.

Werden öffentliche Abgaben (z.B. Steuern, Abgaben, Gebühren) neu eingeführt oder entstehen während der Vertragszeit neue Betriebskosten (z.B. Umweltschutz, Energiesparmaßnahmen), so können diese vom Vermieter umgelegt und angemessene Vorauszahlungen neu festgesetzt werden, soweit dies nach § 2 Nr. 1-16 BetrKV zulässig ist.

Sofern der Vermieter zu Beginn des Mietverhältnisses oder später einzelne vertraglich vereinbarte Betriebskostenarten auf den Mieter nicht umlegt, so ist er gleichwohl berechtigt, diese Betriebskostenarten für die Zukunft wieder umzulegen. Betriebskosten, die nicht jährlich anfallen, sogenannte aperiodische Betriebskosten, kann der Vermieter im Jahr ihrer Entstehung in voller Höhe ansetzen.

2. Der Mieter leistet monatliche Vorauszahlungen auf

- Heizkosten und Warmwasser _____ €
- alle übrigen Betriebskosten _____ €
- _____ €
- Insgesamt: _____ €

3. Verteilungsmaßstäbe

a) Kosten der Beheizung und Warmwasserversorgung

aa) Der Mieter trägt

____ % der Heiz- und Warmwasserkosten nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch
und
____ % der Heiz- und Warmwasserkosten nach der Nutzfläche)*.

bb) Sind keine Erfassungsgeräte (z.B. Wärmezähler oder Heizkostenverteiler bzw. Warmwasserzähler oder Warmwasserkostenverteiler) vorhanden, werden die Kosten nach dem Verhältnis der Nutzfläche* verteilt.

Der gleiche Maßstab gilt für die Kosten des erfassten Wärmeverbrauchs in Gemeinschaftsräumen (z.B. Treppenhaus).

b) Kosten der Wasserversorgung / Entwässerung

Die Verteilung erfolgt aufgrund der vorhandenen Messeinrichtung oder nach folgendem Umlegungsschlüssel:

c) Kosten der Müllabfuhr

Der Kosten werden dem Mieter konkret zugewiesen, soweit er eigene Müllgefäße benutzt. Andernfalls erfolgt die Verteilung der Kosten nach folgendem Umlegungsschlüssel:

d) Übrige Betriebskosten

Die übrigen Betriebskosten werden nach dem Verhältnis der Nutzflächen* des Gebäudes / der Wirtschaftseinheit verteilt. Oder nach folgenden Umlegungsschlüsseln:

Der Vermieter ist befugt, die Abrechnungsmaßstäbe im gesetzlich zulässigen Rahmen zu ändern, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse besteht.

Endet das Mietverhältnis während der laufenden Abrechnungsperiode, findet eine Zwischenablesung der Erfassungsgeräte statt (Kosten der Beheizung und Warmwasserversorgung sowie Wasserversorgung). Die anfallenden Kosten fallen dem Mieter zur Last. Die übrigen Betriebskosten werden im Verhältnis der Mietzeit zur Abrechnungsperiode abgerechnet.

e) **Teileigentum im Sinn des Wohnungseigentumsgesetzes**

Bei Teileigentum gilt der von der Eigentümergemeinschaft verwendete Umlageschlüssel, der aus der letzten Abrechnung bzw. dem Wirtschaftsplan ersichtlich ist, als vereinbart. Die entsprechenden Unterlagen wurden dem Mieter vor Vertragsabschluss zur Information vorgelegt. Der Vermieter ist daher berechtigt, die Betriebskosten entsprechend den Beschlüssen und Regelungen der Eigentümergemeinschaft zu verteilen.

Die auf die Mietsache entfallende Grundsteuer wird davon nicht erfasst und in voller Höhe umgelegt.

Beschließt die Gemeinschaft während der Mietvertragsdauer über eine Änderung des Verteilerschlüssels oder ist aus rechtlichen Gründen eine Änderung des Verteilerschlüssels notwendig, so informiert der Vermieter den Mieter darüber. Der Mieter stimmt dieser Änderung des Verteilerschlüssels zu, soweit er dadurch nicht unbillig benachteiligt wird und die Änderung nicht gegen zwingende gesetzliche Vorschriften (z.B. Heizkostenverordnung) verstößt.

*) Die Flächenangabe dient ausschließlich der Zuordnung der anteiligen Betriebskosten und stellt keine Vereinbarung der tatsächlich vermieteten Fläche dar.

4. Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet. Der Vermieter ist berechtigt, den Abrechnungszeitraum zu ändern, soweit dies zweckmäßig ist.
5. Entstehen Betriebskosten nach Vertragsabschluss neu, können diese vom Vermieter auf den Mieter entsprechend der Umlage der übrigen Kosten verteilt werden. Der Vermieter ist befugt, eine angemessene Vorauszahlung festzusetzen, und zwar mit Beginn des Monats, der auf das Erhöhungsschreiben folgt. Das Gleiche gilt für rückwirkende Erhöhungen der Betriebskosten.
6. Im Falle einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten bis zur aktuellen Höhe geltend zu machen. Die Anpassung bedarf der Schriftform und wird wirksam ab dem Beginn des Monats, der auf den Zugang der Erklärung folgt. Ermäßigen sich die Betriebskosten, ist der Vermieter verpflichtet, die Pauschale herabzusetzen.

§ 7 Sicherheitsleistung (Kautions)

1. Der Mieter zahlt eine Mietsicherheit in Höhe von _____ Euro,
in Worten _____ Euro.

Dies erfolgt durch

- a) Zahlung einer Barkautions an den Vermieter
oder
b) selbstschuldnerische, unwiderrufliche, unbefristete und unbedingte Bürgschaft eines deutschen Kreditinstituts (Bank oder öffentliche Sparkasse)

Die Bürgschaft erteilt

Name: _____

Adresse: _____

Im Falle zulässiger Mieterhöhungen ist die Kautions entsprechend aufzustocken.

2. Der Mieter hat die Barkautions oder schriftliche Bürgschaftsverpflichtung dem Vermieter gegenüber zu erbringen, bevor dieser ihm die Mietsache übergibt. Der Vermieter ist berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten, sobald der Mieter mit dieser Verpflichtung in Verzug gerät.
3. Im Falle des Absatzes 1a legt der Vermieter die Barkautions getrennt von seinem Vermögen insolvenzsicher bei einer Bank oder öffentlichen Sparkasse an. Er ist allein und unwiderruflich verfügungsberechtigt.

Die Verzinsung erfolgt

- zu dem Zinssatz, wie er für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblich ist

oder

- zu folgenden Konditionen: _____

Die Zinsen stehen dem Mieter zu; sie erhöhen die Kautions.

4. Die Kautions ist nach Vertragsbeendigung und Rückgabe der Mietsache abzurechnen und an den Mieter auszuzahlen, sobald übersehbar ist, dass dem Vermieter keine begründeten Gegenansprüche zustehen. Bei Mietermehrheit (Gesamtgläubiger) kann der Vermieter die Kautions mit befreiender Wirkung nach seiner Wahl an jeden der Mieter zurückzahlen. Während des Mietverhältnisses ist der Mieter nicht berechtigt, fällige Mieten und Betriebskosten mit der Kautions zu verrechnen.
5. Wird das Mietobjekt veräußert, rechnet der Vermieter gegenüber dem Mieter innerhalb angemessener Frist über die Sicherheitsleistung ab und kehrt einen eventuellen Überschuss einschließlich Zinsen an den Mieter aus. Mit der Eintragung des Erwerbers als Eigentümer in das Grundbuch, frühestens jedoch nach Abrechnung und – bei Ermittlung eines Überschusses – Rückzahlung des Kautionsguthabens, entsteht ein Anspruch des Erwerbers gegen den Mieter auf Zahlung einer Sicherheit in Höhe der in Absatz 1 geregelten Kautions. Auf Anweisung des Mieters ist der Vermieter verpflichtet, einen ermittelten Überschuss an den Erwerber zur – gegebenenfalls teilweisen – Erfüllung des Anspruchs des Erwerbers zu zahlen.

§ 8 Zahlung der Miete und Betriebskosten

1. Die monatliche Gesamtmiete – Miete nebst Betriebskostenvorauszahlung und ggf. Umsatzsteuer –
in Höhe von zur Zeit _____ €

ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats fällig und kostenfrei zu zahlen
auf das Konto mit der IBAN-Nr.: _____

bei der _____

BIC: _____

Konto-Inhaber: _____

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Eingang beim Vermieter maßgebend.

2. Auf Verlangen des Vermieters verpflichtet sich der Mieter, die jeweils gültige Gesamtmiete wie folgt zu zahlen:

a) Dauerauftrag auf das oben genannte Konto des Vermieters

b) Einzugsermächtigung (SEPA-Lastschrift)

für das Konto-Nr. / IBAN: _____

bei der _____

BIC: _____

Konto-Inhaber: _____

(Falls nichts angekreuzt wurde, gilt die Erteilung eines Dauerauftrags als vereinbart.)

Der Mieter verpflichtet sich, sämtliche für die Erteilung des SEPA-Mandats erforderlichen Erklärungen unverzüglich zu veranlassen.

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Mieter berechtigt, die Einzugsermächtigung / die SEPA-Lastschriftermächtigung zu widerrufen.

3. Der Mieter ist verpflichtet, alle Zahlungen nach dem Mietvertrag höchstpersönlich zu erbringen. Drittzahlungen haben nur schuldbefreiende Wirkung, wenn der Vermieter in Textform erklärt, dass er die Drittzahlung mit schuldbefreiender Wirkung akzeptiert.

§ 9 Minderung, Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

1. Der Mieter kann gegen die Mietforderung weder aufrechnen noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder die Miete mindern. Hiervon ausgenommen sind Forderungen des Mieters wegen Schadensersatz für Nichterfüllung oder Aufwendungsersatz infolge eines anfänglichen oder nachträglichen Mangels der Mietsache, den der Vermieter wegen Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat, und andere Forderungen, soweit sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind.
2. Der Mieter kann gegenüber Mietforderungen mit Gegenforderungen nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt und dem Vermieter ausreichend Gelegenheit gegeben hat, etwaige Mängel zu beseitigen.
3. Eventuelle Rechte des Mieters nach § 812 BGB (ungerechtfertigte Bereicherung) auf Rückforderung des Mietzinses bleiben davon unberührt.

§ 10 Benutzung der Mietsache, Untervermietung

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die gemeinschaftlich benutzten Grundstücks- und Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen so schonend und pfleglich wie möglich zu behandeln. Er ist zur allgemeinen Rücksichtnahme gegenüber dem Vermieter sowie den Mitmietern des Hauses / Grundstücks und Nachbarn verpflichtet.
2. Bevor der Mieter Maschinen, Apparate oder sonstige Anlagen aufstellt, hat er sich beim Vermieter und den zuständigen Behörden über die zulässige Belastung zu erkundigen. Ferner hat er beim Vermieter die vorherige schriftliche Einwilligung für die Aufstellung und den Betrieb einzuholen. Wird die zulässige Belastungsgrenze schuldhaft überschritten und entstehen dadurch Personen- oder Sachschäden, ist der Mieter zum Ersatz der Schäden verpflichtet.

Der Mieter hat die Maschinen, Apparate oder sonstigen Anlagen auf Verlangen des Vermieters zu entfernen, falls ihr Betrieb zu Beeinträchtigungen, z.B. durch Rissbildungen an der Mietsache oder am Gebäude führt.

3. Der Mieter ist nur mit vorherigem schriftlichem Einverständnis des Vermieters befugt, den Nutzungszweck zu ändern und eine andere Betriebsart zu praktizieren. Der Vermieter ist berechtigt, die Zustimmung zu verweigern, soweit dies seinen schutzwürdigen Interessen zuwiderläuft. Der Mieter hat alle für die Nutzungsänderung erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnisse auf seine Kosten zu beschaffen. Gleiches gilt entsprechend für den Fall, dass der Firmeninhaber oder die Rechtsform des Unternehmens geändert werden sollen. Stimmt der Vermieter nicht zu, ist der Mieter nicht berechtigt, das Mietverhältnis zu kündigen, es sei denn, die Verweigerung des Vermieters wäre grob unbillig.
4. Die Untervermietung oder sonstige gesamte oder teilweise Gebrauchsüberlassung der Mietsache ist dem Mieter nur mit vorherigem schriftlichem Einverständnis des Vermieters gestattet. Verweigert der Vermieter sein Einverständnis, ist der Mieter nicht berechtigt, das Mietverhältnis zu kündigen, es sei denn, die Verweigerung des Vermieters wäre grob unbillig. Das Einverständnis zur Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung gilt nur für den Einzelfall. Der Vermieter ist berechtigt, es zu widerrufen, soweit ein wichtiger Grund gegeben ist.

Der Mieter ist verpflichtet, seine ihm gegen den Untermieter zustehenden Ansprüche an den Vermieter abzutreten, sobald dieser dies verlangt. Der Mieter haftet für das Verhalten des Untermieters oder des Dritten, dem er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, soweit er dies zu vertreten hat.

Bei unbefugter Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter das Untermietverhältnis bzw. die Gebrauchsüberlassung spätestens binnen Monatsfrist beendet. Andernfalls kann der Vermieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Frist kündigen.

5. Schaufenster sind stets in ortsüblicher Art und Weise zu gestalten.

§ 11 Schönheits- und Kleinreparaturen, Wartungskosten

1. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden einschließlich Leisten, der Heizkörper und Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen sowie die Grundreinigung des Teppichbodens. Naturlasiertes Holzwerk und Kunststoffrahmen dürfen nicht mit Deckfarbe überstrichen werden.
2. Sofern die Mietsache in **renoviertem Zustand** übergeben worden ist, übernimmt der Mieter auf seine Kosten die laufenden – turnusmäßig wiederkehrenden – Schönheitsreparaturen, wenn und soweit sie auf vertragsgemäßem Gebrauch oder naturgemäßer Alterung beruhen. Er hat sie während der Mietzeit fachgerecht durchzuführen. Für die Ermittlung des Turnus sind die Besonderheiten der Gewerberaummietsache und die Intensität der Abnutzung im Einzelfall sowie der Zweck der Vermietung der Mietsache nach § 1 Ziff.3. zu berücksichtigen.
3. Soweit die Mietsache in **unrenoviertem Zustand** übergeben worden ist, ist der Vermieter nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen oder auf seine Kosten durchführen zu lassen. Außerordentliche Reparaturmaßnahmen (z.B. durch Wasserschaden) bleiben davon unberührt, soweit der Mieter diese nicht zu vertreten hat.
Auch soweit die Mietsache renovierungsbedürftig ist, erkennt der Mieter diese im vorhandenen Zustand als vertragsgerecht an. Unberührt bleiben Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten des Vermieters wegen Verschlechterungen der Mietsache gegenüber dem Zustand bei Mietbeginn oder bei neu auftretenden Mängeln.
4. Bei Rückgabe der Mietsache am Ende des Mietverhältnisses müssen die Wände und Decken in neutralen, deckenden, hellen Farben gestrichen oder tapeziert sein, sofern dies bei Übergabe zu Vertragsbeginn der Fall war. Die Arbeiten sind fachgerecht auszuführen.

5. Ferner vereinbaren die Parteien:

6. Der Mieter beteiligt sich verschuldensunabhängig an den Kosten kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Kleinreparaturen), die für diejenigen Gegenstände anfallen, die seinem unmittelbaren Zugriff unterliegen. Das sind insbesondere die Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, die Kocheinrichtungen sowie die Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, die Sprech- und Klingelanlagen, die Fenster- und Türverschlüsse, Rollläden sowie die Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.

Der Mieter hat dem Vermieter die erforderlichen Reparaturmaßnahmen unverzüglich anzuzeigen.

Der Mieter hat je Reparatur einen Betrag bis zur Höhe von _____ Euro zu leisten.

Liegen die Reparaturkosten höher, lässt dies seine anteilige Verpflichtung in dieser Höhe unberührt.

Dieser Betrag verändert sich im gleichen Verhältnis wie sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland im Vergleich zum Mietbeginn verändert. Voraussetzung ist allerdings, dass sich die Grundmiete gemäß § 5 Absatz 1a überhaupt verändert hat.

Pro Jahr sind die gesamten Kosten für Kleinreparaturen auf 6 % der Jahresgrundmiete beschränkt.

7. Der Mieter trägt ferner die Kosten für die jährliche Wartung der zur Mietsache gehörenden Elektro- und Gasgeräte, insbesondere der Geräte zur Warmwasserzubereitung, soweit die Wartung vorgeschrieben und empfohlen ist.

§ 12 Wandflächen, Werbeanlagen, Automaten

1. Will der Mieter Wandflächen am oder im Haus für Reklamezwecke benutzen oder Werbeanlagen oder Automaten anbringen bzw. aufstellen, hat er vorher die schriftliche Erlaubnis des Vermieters einzuholen. Der Vermieter ist befugt, die Erlaubnis befristet sowie unter Auflagen und Bedingungen zu erteilen und sie aus wichtigem Grund zu widerrufen. Im Übrigen kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter den alten Zustand wieder herstellt. Der Mieter haftet für alle von ihm schuldhaft verursachten Schäden. Dies gilt auch für Veränderungen, Erneuerungen oder für den Austausch von entsprechenden Anlagen, die im Zeitpunkt der Vermietung vorhanden sind.
2. Der Mieter hat dafür einzustehen, dass Werbeanlagen, Firmenschilder, Markisen und sonstige außen anzubringende Gegenstände sicher und in entsprechender Höhe befestigt werden, so dass keinerlei Personen- oder Sachschäden entstehen können. Örtliche Vorschriften des Bau- und Gewerbebereichs sind zu beachten. Für schuldhaft verursachte Schäden ist der Mieter verantwortlich und ersatzpflichtig.
3. Wandflächen, Werbeanlagen und Automaten müssen der Umgebung entsprechend geschmackvoll gestaltet und dem Stil des Grundstücks angepasst sein.
4. Etwaige Genehmigungen hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen.

§ 13 Bauliche Veränderungen oder Einrichtungen durch den Mieter

1. Bauliche Veränderungen am Mietgegenstand, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen, darf der Mieter nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Vermieters vornehmen. Dieser darf die Zustimmung davon abhängig machen, dass sich der Mieter dazu verpflichtet, bei Vertragsende den früheren Zustand ganz oder teilweise wiederherzustellen.
2. Soweit für die Umbaumaßnahmen behördliche Genehmigungen erforderlich sind, hat sie der Mieter auf eigene Kosten beizubringen. Holt der Mieter behördliche Genehmigungen nicht ein oder werden sie ihm nicht erteilt oder handelt er ihnen schuldhaft zuwider, so ist der Mieter dem Vermieter für alle sich daraus ergebenden Nachteile, z.B. Bußgelder, ersatzpflichtig. Die notwendigen bauaufsichtlichen Genehmigungen holt der Vermieter ein; die entstehenden Kosten fallen dem Mieter zur Last.
3. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter Einrichtungen, mit denen er den Mietgegenstand versehen hat, zunächst dem Vermieter zur unentgeltlichen Übernahme anzubieten. Ist der Vermieter zur Übernahme nicht bereit, ist der Mieter zur Wegnahme der Einrichtung und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf seine Kosten verpflichtet.

§ 14 Bauliche und technische Maßnahmen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
2. Das gilt auch für Maßnahmen zur Wertverbesserung gemäß § 5 Absatz 5 wie z.B. zur Einsparung von Energie sowie solche Aus- und Umbauten und Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (z.B. Anschluss- und Benutzungszwang, Umweltschutzmaßnahmen). Auf die schutzwürdigen Interessen des Mieters hat er Rücksicht zu nehmen.
3. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten, und er darf die Ausführung der Arbeiten nicht schuldhaft behindern oder verzögern; andernfalls hat er die dadurch bedingten Kosten zu tragen.
4. Der Vermieter hat Anspruch auf eine Mieterhöhung gemäß § 5 Absatz 5.

§ 15 Obhutspflichten, Müllentsorgung

1. Der Mieter hat insbesondere für die ordnungsgemäße Reinigung sowie für die ausreichende Beheizung und Belüftung der Mieträume zu sorgen. Ist die Mietsache mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet, ist er in besonderem Maße zur Beheizung und Belüftung verpflichtet, um Kondenswasserschäden und ähnliche Schäden zu vermeiden.
2. Zubehörteile wie Schlösser, Ventile und Armaturen sind gängig zu halten. Die in den Mieträumen vorhandenen Wasser- und Abflussleitungen hat der Mieter vor dem Einfrieren zu schützen, soweit sie seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen. Mit Elektrizität und Brennstoff ist sorgsam umzugehen. Der Mieter hat die Mietsache von Ungeziefer frei zuhalten, soweit er oder die zu seinem Mietbereich gehörenden Personen oder Untermieter den Befall schuldhaft verursacht haben.
3. Über auftretende Mängel der Mietsache hat der Mieter den Vermieter unverzüglich zu informieren. Ebenso, wenn der Mietsache oder dem Grundstück eine Gefahr droht.
4. Die allgemeine Müllbeseitigung wie auch das Beseitigen von Sondermüll ist vom Mieter selbst und auf eigene Kosten unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen durchzuführen. Der Hausmüll ist zerkleinert in die aufgestellten Tonnen zu leeren.
5. Bringt es der Gewerbebetrieb des Mieters mit sich, dass Verpackungsmaterial oder anderes, die Müllgefäße besonders anfüllendes Material in größerem Umfang anfällt, so ist er verpflichtet, die Kosten für zusätzliche Müllgefäße zu tragen, die der Vermieter anfordert.

§ 16 Fahrzeuge

1. Motorfahrzeuge jeder Art dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters auf dem Grundstück abgestellt werden. Der Vermieter bestimmt auch den Abstellort. Reparaturarbeiten sind dem Mieter grundsätzlich nicht gestattet. Fremde Fahrzeuge dürfen sich nur während der zum Auf- und Abladen ihrer Ladung erforderlichen Zeit auf dem Grundstück aufhalten.
2. Im Übrigen dürfen Motorfahrzeuge gemäß Absatz 1 nur untergestellt werden, wenn die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten werden. Vorher ist die Zustimmung des Vermieters einzuholen; er kann sie aus triftigem Grund versagen.
3. Der Vermieter ist berechtigt, rechtswidrig abgestellte Fahrzeuge nach ergebnisloser Abmahnung auf Kosten des Mieters entfernen zu lassen.

§ 17 Tierhaltung

1. Der Mieter darf ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters kleinere Tiere (z.B. Ziervögel und Zierfische) in den Mieträumen halten, sofern sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält und soweit nach der Art der Tiere und ihrer Unterbringung Belästigungen von Mitmietern und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und / oder des Grundstücks nicht zu erwarten sind.
2. Jede darüber hinausgehende Tierhaltung (z.B. Hund, Katze) innerhalb der Mietsache bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung wird nur für den Einzelfall erteilt und kann widerrufen werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Der Widerruf der Zustimmung kommt in Betracht, wenn der Mieter Auflagen nicht einhält, Mitbewohner oder Nachbarn belästigt oder wenn die Mietsache oder das Grundstück beeinträchtigt werden.

3. Die einschlägigen Tierschutzgesetze sind zu beachten. Hunde, die nach der Hundeverordnung als „Kampfhunde“ gelten, dürfen nicht gehalten werden. Eine erteilte Zustimmung gilt nur bis zum Tod oder bis zur Abschaffung des Tieres. Schafft der Mieter ein Tier neu an, bedarf es hierzu wiederum der Zustimmung des Vermieters.

§ 18 Haus- und Gehwegreinigung – Winterdienst

1. Sofern nicht vom Vermieter oder durch dessen Beauftragte durchgeführt, übernimmt der Mieter abwechselnd mit den anderen Mietern des Objekts die Reinigung der gemeinsam benutzten Räume, Treppen, Höfe und Flurfenster sowie der Zuwege zum Haus. Zur Reinigung der Zuwege gehört auch der Winterdienst im Sinne der nachstehenden Ziffer 3. Der Mieter hat den zur Mietsache führenden Teil des Flures und der Treppe wenigstens zweimal wöchentlich zu reinigen und auch an den übrigen Tagen sauber zu halten. Ist ihm dies nicht möglich, hat er dafür zu sorgen, dass die Reinigung anderweitig erfolgt. Die für die Reinigung erforderlichen Gerätschaften und Reinigungsmittel hat er auf eigene Kosten zu stellen.
2. Bei nicht ordnungsgemäßer Reinigung lässt der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters anderweitig ausführen. Jedoch erst dann, wenn die Abmahnung erfolglos geblieben ist. Soweit der Mieter die Reinigungsarbeiten leistet, entfällt seine anteilige Belastung an den Kosten der Hausreinigung.
3. Sofern nicht vom Vermieter oder durch dessen Beauftragte durchgeführt, übernimmt der Mieter abwechselnd mit den anderen Mietern die Reinigung des Bürgersteigs und sonstiger Verkehrswege des Grundstückes. Bei Glätte ist mit abstumpfenden Mitteln – falls notwendig wiederholt – zu streuen. Tausalz und tausalzhaltige Mittel dürfen nicht verwendet werden. Schnee ist unverzüglich nach Beendigung des Schneefalls zu räumen. Bei Glätteis ist sofort zu streuen. Wenn Streuen nicht hilft, ist das Eis zu beseitigen. Ist der Mieter persönlich verhindert (z.B. Urlaub, Krankheit usw.), hat er auf eigene Kosten dafür zu sorgen, dass die Arbeiten anderweitig durchgeführt werden.

§ 19 Haftung des Vermieters / Mieters / Versicherungen

I. Vermieter

Der Vermieter haftet für Sach- und Vermögensschäden des Mieters nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, soweit der Mangel durch die Mietsache bedingt ist und sich ein vertragsuntypisches Risiko realisiert. In gleicher Weise haftet er für das Verhalten seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen.

Der Ausschluss der Haftung kommt nicht in Betracht:

1. Wenn der Vermieter eine bestimmte Eigenschaft des Mietobjekts besonders zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat.
2. Wenn Leben, Körper oder Gesundheit des Mieters verletzt werden und dies auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder der vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruht.
3. Wenn der Schaden auf einer Verletzung einer Hauptpflicht gründet, das heißt: auf einer Verletzung vertraglicher Pflichten, die die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags erst ermöglichen, und auf deren Erfüllung der Mieter daher vertraut.
4. Wenn Schäden auftreten, für die eine Versicherung des Vermieters besteht, z.B. eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung oder eine Wohngebäudeversicherung.

II. Mieter

1. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden an der Mietsache und am Gebäude / an der Wirtschaftseinheit nebst Einrichtungen und Anlagen, die durch ihn, seinen Untermieter, Arbeiter, Angestellte, Besucher, Kunden, Lieferanten sowie von ihm beauftragte Handwerker verursacht werden, soweit er dies zu vertreten hat.

Leistet der Mieter dem Vermieter Schadensersatz, so ist dieser verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten. Der Vermieter hat die objektive Pflichtverletzung zu beweisen. Der Mieter trägt die Beweislast dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat, soweit Räume, Anlagen und Einrichtungen seiner Obhut unterliegen. Für Zufall und höhere Gewalt haftet er nicht.

2. Beschädigte Glasscheiben, Schaufenster und Spiegel hat der Mieter auf seine Kosten zu ersetzen, soweit er den Schaden schuldhaft verursacht hat.

Der Mieter ist verpflichtet, eine Glasversicherung für sämtliche Fenster-, Schaufenster- und Türscheiben der Mietsache in ausreichender Höhe abzuschließen und dies dem Vermieter auf Verlangen nachzuweisen. Von dieser Verpflichtung ist er befreit, soweit der Vermieter eine entsprechende Glasversicherung selbst abgeschlossen hat und die Betriebskosten dem Mieter obliegen.

3. Der Mieter hat sich weiterhin für Schäden zu versichern, die durch den Betrieb seines Gewerbes, Öfen oder Öltanks sowie sonstiger gefahrträchtiger Anlagen entstehen können. Unterlässt er dies, haftet er auch ohne Vorliegen eines Verschuldens im Einzelfall für diese Schäden.

Weiterhin ist der Mieter nach Abschluss des Mietvertrags zum Abschluss folgender Versicherungen im ausreichenden Umfang auf seine Kosten verpflichtet:

Betriebshaftpflichtversicherung unter Einschluss von Mietsachschäden am Gebäude

Betriebsunterbrechungsversicherung

Der Mieter hat den Abschluss dieser Versicherungen auf Verlangen des Vermieters durch Überlassen der Versicherungskopien nachzuweisen und sie für die Dauer der Mietzeit aufrechtzuerhalten. Eine Abschlussverpflichtung des Mieters entfällt, soweit der Vermieter selbst entsprechende Versicherungen abschließt und diese als Betriebskosten auf den Mieter umlegt.

§ 20 Konkurrenzschutz

Der Vermieter gewährt dem Mieter

keinen Konkurrenzschutz

Konkurrenzschutz für den Betrieb des folgenden Gewerbes, soweit es das Sortiment betrifft:

Der Konkurrenzschutz gilt nicht im Fall bestehender Mietverhältnisse. Er umfasst nur Mietverhältnisse für Gewerberman, die nach Abschluss dieses Vertrags neu begründet werden oder deren Sortiment geändert wird, und der Vermieter dies beeinflussen kann.

§ 21 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder von ihm Beauftragte dürfen die Mieträume zur Prüfung ihres Zustands, zum Ablesen der Messgeräte oder aus sonstigen vernünftigen Gründen in angemessenen Zeitabständen und nach rechtzeitiger Vorankündigung betreten. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.

2. Beabsichtigt der Vermieter, das Grundstück und / oder die Mieträume zu verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, sind der Vermieter oder von ihm Beauftragte berechtigt, die Mietsache nach rechtzeitiger Vorankündigung zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten zu besichtigen. Der Vermieter hat sein Recht so schonend wie möglich auszuüben.

3. Bei längerer Abwesenheit (z.B. Betriebsferien) hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters im vorstehenden Sinn ausgeübt werden können. Der Mieter hat die Schlüssel gegebenenfalls zu hinterlegen.

§ 22 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters

1. Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine oder mit mehr als einer Monatsmiete in Zahlungsverzug ist. Das Gleiche gilt, wenn er in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Monate erstreckt, mit einem Betrag in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

2. Der Mietrückstand umfasst auch die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen und -pauschalen, die säumige Kautions sowie Untermietzuschläge.

Weiterer Schaden, der dadurch entsteht, dass die Mieträume während der vertraglichen Dauer des Mietverhältnisses leer stehen, geht ebenfalls zu Lasten des Mieters.

3. Setzt der Mieter nach Ablauf des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache fort, wird das Mietverhältnis nicht stillschweigend verlängert oder neu begründet.

§ 23 Schriftform

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Soweit nachträgliche Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrags in Rede stehen, treffen die Parteien folgende Bestimmung*:

§ 24 Hausordnung

Die Hausordnung im Anhang 2 ist Bestandteil dieses Vertrags. Der Mieter verpflichtet sich, dass er und alle, die in den Mietvertrag einbezogen sind (z.B. Untermieter, Arbeiter, Angestellte, Besucher, Kunden, Lieferanten sowie von ihm beauftragte Handwerker), die Bestimmungen einhalten.

Sofern es sich bei den vermieteten Räumen um Teileigentum handelt, gelten für das Mietverhältnis die in der Teilerklärung oder rechtsgültigen Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft festgelegten Bestimmungen zur Benutzung des Gemeinschaftseigentums. Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft sind für den Mieter verbindlich und bewirken eine entsprechende Änderung oder Ergänzung des Mietvertrags, sofern sie die Nutzung des Gemeinschaftseigentums betreffen und den Mieter nicht unangemessen benachteiligen. Voraussetzung ist, dass die jeweiligen Regelungen und Beschlüssen dem Mieter nachweislich bekannt gemacht wurden.

§ 25 Zusätzliche Vereinbarungen

§ 26 Datenschutz

1. Die in diesem Mietvertrag erhobenen personenbezogenen Daten werden vom Vermieter benötigt, um sicherzustellen, dass dieser gem. Art.6 Abs.1 S.1 lit. b und f DSGVO seine Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis und dessen Abwicklung erfüllen kann. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Datenschutz-Information in Anhang 3 verwiesen.

2. Der Mietvertrag bzw. dessen Vertragstext und die darin enthaltenen Daten werden vom Vermieter gegebenenfalls auch elektronisch verarbeitet und gespeichert. Der Mietvertrag kann auch auf einer vom Herausgeber des Mietvertrags-Formulars betriebenen oder lizenzierten Internetplattform gespeichert und archiviert werden. Mit Ausnahme von IT-Dienstleistern, deren Dienste für den reibungslosen Betrieb zwingend erforderlich sind, ist ein Zugriff durch Dritte ausgeschlossen. Eine Auswertung, Weitergabe, Aggregation oder sonstige Verarbeitung der Daten findet nicht statt.

3. Der Mieter ist damit einverstanden, dass Daten über die Miethöhe sowie über Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Mietsache gespeichert und an Dritte weitergegeben werden dürfen, um Mietpreisübersichten und Vergleichsmietensammlungen zu erstellen. Der Vermieter versichert, dass die Daten vertraulich behandelt und ausschließlich zu diesen Zwecken verwendet werden. Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, ihm Auskunft über die Personen und Stellen zu erteilen, an die die Daten übermittelt werden.

4. Der Mieter erteilt ausdrücklich seine Einwilligung, dass der Vermieter die Energieverbrauchsdaten der Mietsache z.B. zum Zweck der Erstellung eines gesetzlich vorgeschriebenen Energieausweises direkt beim Energieversorger abfragen darf. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass der Mieter die Energieversorgung direkt von dem Anbieter bezieht.

5. Verweigert oder widerruft der Mieter seine Einwilligung, lässt dies den Bestand des Mietvertrags unberührt.

* z.B. dass Änderungen und Ergänzungen der Schriftform bedürfen oder dass die Parteien ganz oder teilweise verzichten

§ 27 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Der Mieter hat die Mietsache bei Beendigung des Mietverhältnisses vollständig geräumt und gereinigt an den Vermieter zurückzugeben. Er hat ihm sämtliche Schlüssel auszuhändigen; diejenigen Schlüssel, die der Mieter zusätzlich auf seine Kosten hat anfertigen lassen, hat er dem Vermieter kostenlos zu überlassen oder ihre Vernichtung nachzuweisen. Beide Seiten können verlangen, dass ein gemeinsames Abnahmeprotokoll erstellt wird.
2. Der Mieter hat bei der Herausgabe der Mietsache seine neue Anschrift bekanntzugeben. Außerdem ist er verpflichtet, dem Vermieter seine Abmeldebescheinigung vorzulegen; im Falle der zulässigen Untervermietung hat er dem Vermieter auch die Abmeldebescheinigung des Untermieters vorzuzeigen.
3. Bietet der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses die Einrichtungen, mit denen er den Mietgegenstand versehen hat, dem Vermieter nicht zur unentgeltlichen Übernahme an oder ist der Vermieter zur Übernahme nicht bereit (§ 13 Ziffer 3), ist der Mieter zur Wegnahme der Einrichtung und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands auf seine Kosten verpflichtet.

Dem Vermieter bleibt aber das Recht vorbehalten, die Ausübung des Wegnahmerechts jederzeit durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abzuwenden. Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, dann trifft ein von der zuständigen Industrie- und Handelskammer zu bestimmender Sachverständiger eine verbindliche Entscheidung. Die Kosten tragen die Parteien zu gleichen Teilen.
4. Bei verspäteter Rückgabe der Mietsache hat der Mieter als Entschädigung für die Dauer der Vorenthaltung die vereinbarte Miete oder stattdessen die Miete zu zahlen, die für vergleichbare Räume ortsüblich ist. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen, wenn die Rückgabe infolge von Umständen unterbleibt, die der Mieter zu vertreten hat.

§ 28 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

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

Dieser Vertrag ist doppelt und gleichlautend ausgefertigt, selbst gelesen, genehmigt und eigenhändig unterschrieben. Jede Partei erhält eine Ausfertigung (Ehegatten nur ein Exemplar).

(Ort)

(Datum)

Unterschrift(en) des (der) Vermieter(s):

Unterschrift(en) des (der) Mieter(s):

Anhang 1

Gesetzliche Kündigungsfrist gemäß § 580a Absatz 2 BGB:

Bei einem Mietverhältnis über Geschäftsräume ist die ordentliche Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zulässig.

Anmerkung: Da der Kündigungstermin der Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres ist, beträgt die Kündigungsfrist sechs Monate abzüglich der Karenztage. Die Kündigungsfrist ist für Vermieter und Mieter einheitlich und gilt unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses. Hieraus ergeben sich folgende Kündigungstage und -termine:

Kündigungstag	Kündigungstermin
Die Kündigung muss dem Empfänger spätestens zugehen am:	Das Mietverhältnis endet mit Ablauf des:
3. Werktag Januar	30. Juni
3. Werktag April	30. September
3. Werktag Juli	31. Dezember
3. Werktag Oktober	31. März des Folgejahres

Anhang 2

Hausordnung

Die Hausordnung ist wesentlicher Bestandteil des Mietvertrags. Sie ist von allen Nutzern des Hauses gewissenhaft einzuhalten.

1. Allgemeine Verhaltensregeln

Im Treppenhaus, Aufzug und in anderen gemeinschaftlich genutzten Teilen des Gebäudes ist Rauchen nicht gestattet.

Die Fenster sind bei Sturm, Regen oder Schneefall geschlossen zu halten. Rollläden und Jalousien dürfen bei Regen und Sturm nicht herausgestellt werden. Bei Frostwetter sind Fenster bis auf die notwendigen Lüftungsvorgänge geschlossen zu halten.

Die Heizungsanlage ist stets in Betrieb zu halten, damit keine Frostschäden eintreten können.

Verunreinigungen sind von dem Verantwortlichen unverzüglich zu beseitigen.

Der Mieter hat jegliche Gerüche durch den Betrieb seines Gewerbes zu vermeiden.

2. Sicherheitsvorkehrungen

Gefährliche Stoffe dürfen nicht im Haus gelagert, entzündbare Stoffe nicht im Keller oder auf dem Speicher untergebracht werden.

Heizöl darf nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung aller behördlichen Auflagen gelagert werden.

3. Rücksichtnahme / Lärmvermeidung

Die Rücksicht auf das Zusammenleben der Nutzer des Hauses erfordert es, dass jedes störende Geräusch und solche Tätigkeiten vermieden werden, die die häusliche Ruhe beeinträchtigen.

Mieter haben gegenseitig Rücksicht zu üben, und auch andere in das Mietverhältnis einbezogene Personen dazu anzuhalten.

Mechanische Geräte in der Mietsache müssen schwingungsfrei aufgestellt werden.

4. Benutzung von Gemeinschaftsräumen oder -flächen

Gemeinschaftsräume oder -flächen dürfen alle Mieter benutzen.

Die räumliche und zeitliche Aufteilung unter den Benutzern soll tunlichst selbstregulierend erfolgen, um dem unterschiedlichen Bedürfnis und Interesse zu genügen.

Grundsätzlich hat jeder Benutzer seinen Teil sorgsam zu pflegen und zu reinigen.

Der Vermieter ist berechtigt, bei widerstreitendem Interesse eine Benutzungsordnung aufzustellen und nach billigem Ermessen einen Reinigungsplan zu erlassen.

5. Garagen / Stellplätze

Die Garagentore sind immer geschlossen zu halten.

Der Mieter hat die Zufahrt zur Garage sauber und von Eis bzw. Schnee frei zu halten und im Winter bei Bedarf auch zu streuen.

In der Garage sind die Benutzung von Feuer sowie das Rauchen verboten. Feuergefährliche Gegenstände, z.B. Treibstoffe, Farben und Lacke, dürfen dort nicht aufbewahrt werden.

Die Garage darf auch nicht als Lager- oder Abstellraum benutzt werden.

Jeder vermeidbare Lärm, insbesondere geräuschvolles Laufenlassen des Motors in der Garage, ist untersagt.

Auf der Zufahrt zur Garage darf kein Fahrzeug abgestellt werden.

6. Änderungsrecht des Vermieters

Der Vermieter darf die Hausordnung zum Zweck ordnungsgemäßer Verwaltung ändern oder ergänzen.

Allgemeine Datenschutz-Information für Mieter und Mitnutzer (Gewerbemiete) gemäß Art. 13 und 14 EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Die im 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 (Vertrags Erfüllung). Die Daten werden vom Vermieter u.U. auch elektronisch verarbeitet und gespeichert.

1. Verantwortlicher für die Datenverarbeitung

Verantwortlich für die Datenverarbeitung sind der Vermieter bzw. die von ihm bevollmächtigten Personen. Insoweit wird auf den Mietvertrag verwiesen.

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

Der Vermieter bzw. seine Bevollmächtigten verarbeiten Daten, um das Mietverhältnis zu begründen und durchzuführen, insbesondere

- Name, Vorname, Geburtsdatum, Telefonnummern, Postanschrift bei Abschluss des Mietvertrags;
- besondere mieterseitige Anforderungen an die Mietfläche (z.B. Größe, Schaufensterfläche, Laufwege, Stellplatz);
- Daten über Zahlungen und ggf. offene Forderungen;
- soweit erforderlich, Informationen über den Zustand und die Ausstattung der Mietfläche, z.B. bei Übergabe und Rückgabe oder wenn Mieter Schäden oder Mängel melden;
- Kontodaten;
- 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 / den Haus & Grund Verein weitergeleitet;
- soweit erforderlich, Informationen zum Mietverhalten bei der Nutzung der Mietfläche, z.B. über Vertragsverstöße und Verhalten, das zu Schäden führen kann;
- soweit erforderlich, andere Informationen, die die Mieter dem Vermieter oder seinen Dienstleistern (z.B. Hausverwaltung, Handwerkern, Servicemitarbeitern) mitteilen oder von diesen wahrgenommen werden.

Im Eingangsbereich und/oder vor dem Mietobjekt können Überwachungskameras installiert sein. Nähere Informationen hierzu sind dem jeweiligen Aushang vor Ort zu entnehmen.

Es kann auch vorkommen, dass der Vermieter Informationen von Dritten über Mieter oder deren Mitarbeiter erhält, z.B. im Zusammenhang mit Beschwerden. In diesem Fall fordert der Vermieter je nach Sachlage und Beurteilung der Mitteilung möglicherweise eine Stellungnahme vom Mieter an und/oder erhebt weitere Informationen.

Rechtsgrundlage dafür ist Art. 6 Abs. 1 b) DSGVO (Durchführung eines Vertrags mit der betroffenen Person). 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 Nutzungssituation.

3. Automatisierte Entscheidungsfindung

Eine automatisierte Entscheidungsfindung (einschließlich Profiling) im Sinne von Art. 22 DSGVO wird nicht eingesetzt.

4. Kategorien von Empfängern der Daten

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;
- Auskunfteien, zum Zweck der Bonitätsauskunft;
- nach Kündigung des Mietvertrags erhalten Mietinteressenten die Telefonnummer des Mieters zwecks Absprache eines Besichtigungstermins; 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.

5. Übermittlung in Drittländer

Eine Übermittlung der Daten in Drittländer erfolgt nicht.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

Die in dieser Anlage enthaltenen Informationen und die damit verbundene Datenschutzerklärung hat/haben die der/die Mieter zur Kenntnis genommen. Diese sind Bestandteil des Mietvertrags.

Ort / Datum

Unterschrift(en) des (der) Vermieter(s)

Unterschrift(en) des (der) Mieter(s)