Mietvertrag über Wohnraum 2

Zwischen Anton Hofreiter (Vermieter), wohnhaft in: Grüne Allee 90, 12345 Luftschloss, vertreten durch Victor Orban, und Friedrich Steinmeier und seiner Ehefrau Brigitte Steinmeier (Mieter), wohnhaft in: Schwarze Allee 25, 54321 Rotbruch, wird unter Zugrundelegung der Selbstauskunft (siehe § 24) folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 Mietsache

(1) Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken folgende Wohnung im Hause Heilandweg 7, 82934 Jerusalem im 82. Geschoss, bestehend aus (7) Zimmern, (1) Küche, (2) Kammer(n), (3) Bad/WC, (1) WC, (1) Kellerabteil – im Folgenden „**Mietgegenstand**“ genannt.

Mitvermietet werden ein Garagenstellplatz mit der Nr 123. Die genaue Beschreibung der überlassenen Mietsache und des Zubehörs ist in der Wohnungsbeschreibung und Übergabeverhandlung enthalten, die diesen Vertrag ergänzen.

(2) Die Wohnung ist eine Eigentumswohnung. Die Wohnfläche beträgt 279 Quadratmeter.

(3) Der Mieter ist berechtigt, folgende gemeinschaftliche Einrichtungen und Anlagen nach Maßgabe der Hausordnung mitzubenutzen: Hofplatz, Aufzug, Abstellraum für Fahrräder, Moped/Mofa, Kinderwagen, Rollstuhl/Rollator.

(4) Die Pflege des Gartens übernimmt der Vermieter. Gartengeräte und Material zur Pflege des Gartens hat der Vermieter auf seine Kosten bereitzustellen.

(5) Die Wohnung wird gemäß noch zu fertigendem Übergabeprotokoll unrenoviert übergeben. Der Zustand der Mieträume im Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll festgestellt.

(6) Dem Mieter werden folgende Schlüssel ausgehändigt: 3 Wohnungsschlüssel, 3 Kellerschlüssel, 3 Briefkastenschlüssel. Der Vermieter ist verpflichtet, bei der Beschaffung nachweislich erforderlicher zusätzlicher Schlüssel mitzuwirken. Die Kosten für die Beschaffung weiterer Schlüssel trägt der Mieter. Bei Verlust eines Schlüssels trägt der Mieter die für die Montage sowie die Anfertigung neuer Schlüssel anfallenden Kosten, wenn ihn insoweit ein Verschulden trifft und das Sicherheitsinteresse der übrigen Hausbewohner diese Maßnahme erfordert.

§ 2 Miete

(1) Die Miete beträgt monatlich 67,59 EUR (in Worten: siebenundsechzig Euro und neunundfünfzig Cent). Die Miete für den Stellplatz beträgt zuzüglich monatlich 19384,13 EUR (in Worten: neunzehntausenddreihundertvierundachzig Euro und dreizehn Cent). Der Grundmietbetrag gemäß § 2 Abs. 1 beträgt insgesamt monatlich 19.451,72 EUR (in Worten: neunzehntausendvierhunderteinundfünfzig Euro und zweiundsiebzig Cent).

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Miete für den Zeitraum von einem Jahr nicht erhöht wird.

Der monatliche Mietzins beträgt 19.451,72 EUR. Er erhöht sich ab dem 01.01.1947 um 1.425 EUR auf 142.535 EUR; ab dem 01.01.1990 um 1 EUR auf 925.382 EUR.

Während der Laufzeit der Staffelmiete sind Erhöhungen der Miete nach den §§ 558 bis 559b BGB unzulässig, ausgenommen sind Erhöhungen der Betriebskosten. Nach Ablauf der Staffelmietvereinbarung richtet sich die Erhöhung der Grundmiete nach den gesetzlichen Vorschriften.

Variante 2 Indexmiete

Der monatliche Mietzins beträgt derzeit 18.272 EUR. Der Vermieter ist berechtigt, den Mietzins nach Maßgabe des § 557b BGB durch schriftliche Erklärung an die eingetretene Änderung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichen Lebenshaltungskostenindex aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex, Basis 2015 = 100) anzupassen.

Bezüglich der Miethöhe hat der Mieter folgende Informationen zur Kenntnis genommen:Die im abzuschließenden Wohnungsmietvertrag geforderte Miete überschreitet die in § 556d Abs. 1 BGB genannte Grenze (ortsübliche Vergleichsmiete +10 %) nicht. Die im abzuschließenden Wohnungsmietvertrag geforderte Miete ist nach § 556 f S. 1 BGB zulässig, weil die Wohnung nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wurde und die im abzuschließenden Wohnungsmietvertrag geforderte Miete ist nach § 556 f S. 2 BGB zulässig, weil es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.

(2) Neben der Miete werden folgende Betriebskosten im Sinne von § 2 Betriebskostenverordnung umgelegt und durch Vorauszahlungen (mit Abrechnung) erhoben: Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer; die Kosten der Wasserversorgung; die Kosten der Entwässerung; die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, Reinigung und Wartung der Heizung und Warmwassergerät oder die Kosten des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage oder die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme; die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage oder die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser oder Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten; die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen; die Kosten des Betriebs-, Personen- oder Lastenaufzugs; die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung; hierzu gehören insb. die für öffentliche Straßenreinigung und für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren; die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung; die Kosten der Gartenpflege; die Kosten der Allgemeinbeleuchtung; die Kosten der Schornsteinreinigung; die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung; die Kosten für den Hauswart; die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage bzw. Satellitenanlage oder die Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage; die Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege. Auch sonstige Betriebskosten gehören zu Betriebskosten im Sinne von § 1 der BetrKV, die von den obigen Nummern 1–16 nicht erfasst sind, wie etwa die Kosten der Dachrinnenreinigung, Säuberung von Flachdächern, Pflege von Dachbegrünungen, Solarkollektoren und Photovoltaikmodulen, Wartung von Feuerlöscher und Feuerlöscheinrichtungen, Brandmeldeanlagen und Sprinkleranlagen sowie Wartung und Batterieaustausch bei Rauchwarnmeldern.

Die monatlichen Vorauszahlungen betragen für die Heizungs- und Warmwasserkosten 189 EUR und die sonstigen Betriebskosten 82.134 EUR, insgesamt somit 914.124 EUR.

(3) Sind Vorauszahlungen vereinbart, so wird über sie jährlich einmal abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt unverzüglich, sobald die Abrechnungsunterlagen dem Vermieter vorliegen. Der Mieter ist berechtigt, in angemessener Zeit nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei dem Vermieter oder der von ihm bestimmten Stelle einzusehen. Eine etwaige Differenz auf Grund der Abrechnung zu Gunsten des Vermieters (des Mieters) hat der Mieter (Vermieter) innerhalb von einem Monat nach Zugang der Abrechnung an den Vermieter (den Mieter) zu zahlen. Im Falle des Auszugs eines Mieters während einer Abrechnungsperiode erfolgt die Verteilung bei der nächstfälligen Abrechnung im Verhältnis der Mietzeit zu der Abrechnungsperiode.

(4) Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt, erhöhen sich die Betriebskosten oder entstehen neue Betriebskosten, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

(5) Die abzurechnenden Kosten werden auf die Mieter wie folgt umgelegt: Die Kosten der Zentralheizung einschließlich einer mit ihr etwa verbundenen Warmwasserversorgung nach dem durch Wärmemesser/Heizkostenverteiler ausgewiesenen Verbrauch, jedoch 30 % der Kosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen; die Kosten des Betriebs einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage nach dem anteiligen Verbrauch; die Kosten der Warmwasserversorgung, sofern sie nicht mit der Zentralheizung verbunden ist, nach dem durch Zähler ausgewiesenen Verbrauch, jedoch zu 30 % der Kosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen; die Kosten des Betriebs des Aufzugs/der Aufzüge nach dem Verhältnis der Wohnfläche, ausgenommen die Erdgeschosswohnungen.

Alle anderen Kosten werden nach dem Verhältnis der Wohnflächen umgelegt.

(6) Umlegungsmaßstab und Abrechnungszeitraum können vom Vermieter nach billigem Ermessen festgesetzt werden, wenn dies vertraglich nicht oder nicht vollständig geregelt ist. Sie können nach billigem Ermessen geändert werden, wenn dringende Gründe einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung es erfordern.

(7) Der Vermieter ist berechtigt, die Miete einschließlich der Nebenkosten nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erhöhen. Dies gilt auch für Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit.

§ 3 Mietzahlungen

(1) Die Miete einschließlich Nebenkostenvorauszahlungen/Pauschalen ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats kostenfrei an den Vermieter auf folgendes Konto zu zahlen.

Variante:

(1) Die Miete einschließlich Nebenkostenvorauszahlungen/Pauschalen werden im Lastschrift-Einzugsverfahren von einem vom Mieter zu benennenden Konto abgebucht. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter eine Einzugsermächtigung zu erteilen. Bei Kontoänderung verpflichtet sich der Mieter bereits jetzt, jeweils eine entsprechend geänderte Einzugsermächtigung zu erteilen.

(2) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.

(3) Bei Zahlungsverzug des Mieters ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung pauschalierte Mahnkosten in Höhe von 3 EUR sowie Verzugszinsen iHv 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank (vgl. § 247 BGB) geltend zu machen.

§ 4 Kaution

(1) Der Mieter leistet bei Beginn des Mietverhältnisses dem Vermieter zur Sicherung der Erfüllung seiner Verpflichtungen eine Kaution iHv 958 EUR.

(2) Der Vermieter verpflichtet sich, die Kaution getrennt von seinem Vermögen bei einer öffentlichen Sparkasse oder Bank, zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz, anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit.

(3) Der Mieter ist berechtigt, die Kaution in drei Monatsraten zu bezahlen. Die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

(4) Die Kaution ist dem Mieter drei Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses und Auszug des Mieters einschließlich Zinsen zurückzubezahlen, wenn dem Vermieter kein fälliger Gegenanspruch aus dem Mietverhältnis zusteht.

§ 5 Mietdauer

(1) Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.1946 und läuft auf unbestimmte Zeit. Beide Mietparteien verzichten wechselseitig bis zum 01.01.1951 auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrags. Zum Ablauf des Verzichtszeitraums kann das Mietverhältnis erstmalig wieder von beiden Mietvertragsparteien mit den gesetzlichen Kündigungsfristen gekündigt werden. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung wird von dieser Regelung nicht berührt.

Das Mietverhältnis beginnt am 27.06.2024 und endet mit Ablauf des 19.04.2026. Die zeitliche Befristung ist aus folgenden Gründen erforderlich: Der Vermieter will nach Ablauf der Mietzeit die Räume als Wohnung für sich, seine Familie oder Angehörige seines Haushaltes nutzen; in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen, dass die Maßnahmen durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden; die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten.

(2) Wird der vermietete Wohnraum zur vereinbarten Zeit nicht zur Verfügung gestellt, so kann der Mieter Schadensersatz nur fordern, wenn der Vermieter die Verzögerung infolge Vorsatzes oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Das Recht des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsgewährung bleibt unberührt.

(3) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet hiermit keine Anwendung.

§ 6 Kündigung

Die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. § 12 Abs. 3 bleibt unberührt. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

§ 7 Schönheitsreparaturen

(1) Die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer übernimmt der Mieter auf eigene Kosten.

(2) Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen und die Reinigung der vom Vermieter gestellten Teppichböden.

(3) Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung der Mieträume die erforderlichen Arbeiten auszuführen. Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein: In Küchen, Bädern, Duschen alle 5 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 8 Jahre und in anderen Nebenräumen alle 10 Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses an oder von der letzten Ausführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter. Die vorbezeichneten Renovierungsfristen beruhen auf Erfahrungswerten; sie sind flexibel und dem tatsächlichen Grad der Abnutzung anzupassen.

(4) Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nach, so kann der Vermieter nach fruchtloser Aufforderung des Mieters zur Durchführung der Arbeiten den Ersatz der Kosten verlangen, die zur Ausführung der Arbeiten erforderlich sind. Bei Nichterfüllung seiner Verpflichtungen nach S. 1 hat der Mieter die Ausführung dieser Arbeiten während des Mietverhältnisses durch den Vermieter oder dessen Beauftragten zu dulden.

(5) Die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen besteht nicht, wenn die Mieträume dem Mieter bei Mietbeginn unrenoviert und ohne angemessenen Ausgleich übergeben worden sind.

§ 8 Bagatellschäden

(1) Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten für kleinere Reparaturen wie folgt an den Vermieter zu zahlen: Für jede einzelne Reparatur dürfen die Kosten 75 EUR nicht übersteigen und der jährliche Reparaturaufwand darf nicht mehr als 8 % der Jahresmiete betragen.

(2) Die Kosten für kleinere Reparaturen beziehen sich nur auf Schäden an den Installationsgegenständen, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, wie die für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden oder Rollläden.

§ 9 Aufrechnung und Zurückbehaltung

(1) Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aus §§ 536a, 539 BGB auf Schadens- und Aufwendungsersatz wegen Mängel der Mieträume oder einem Anspruch auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er dies dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat. Wegen eines Rechts auf Minderung kann der Mieter ohne Einschränkung mit Gegenforderungen aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.

(2) IÜ kann der Mieter nur aufrechnen, wenn seine Gegenforderungen unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind. Unbeschadet von Abs. 1 kann der Mieter nur wegen Gegenforderungen, die auf dem Mietverhältnis beruhen, ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.

(3) Das Leistungsverweigerungsrecht aus § 320 BGB bleibt unberührt.

§ 10 Zustand der Mieträume

(1) Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe.

(2) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel wird ausgeschlossen. IÜ kann der Mieter vom Vermieter Schadensersatz wegen Mängel der Mietsache nur verlangen, soweit dem Vermieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit. Das Recht des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung bleibt unberührt.

§ 11 Benutzung der Mietsache

(1) Der Mieter darf die Mietsache nur zu den im Vertrag bestimmten Zwecken benutzen.

(2) Mit Rücksicht auf die Belange des Vermieters, die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung des Vermieters, wenn er den Gebrauch der Mietsache oder eines Teils derselben entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlassen will, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch); die Mietsache oder einen Teil derselben zu anderen als Wohnzwecken nutzen oder nutzen lassen will; ein Schild (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), eine Aufschrift oder einen Gegenstand in gemeinschaftlichen Räumen, im oder am Haus oder auf dem Grundstück anbringen oder aufstellen will; ein Tier halten will (beachte dazu Abs. 3); ohne Zustimmung des Vermieters dürfen kleinere Tiere (zB Wellensittiche, Zierfische, Hamster) in den Wohnräumen gehalten werden, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält und soweit nach der Art der Tiere und ihrer Unterbringung, Belästigungen von Hausbewohnern und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind; eine Antenne anbringen oder verändern will (beachte dazu Abs. 4); die Heizung, insb. auf Öl-, Gas- oder Elektroheizung, umstellen will; dabei sind die gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und etwaige in § 24 besonders vereinbarte Bestimmungen in jedem Fall zu beachten; in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, ein Moped oder ein Mofa abstellen will; Um-, An- und Einbauten sowie Installationen oder andere Veränderungen der Mietsache vornehmen will.

(3) Der Vermieter darf die Zustimmung zur Tierhaltung nicht verweigern, wenn Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.

(4) Soweit und solange keine ausreichende Gemeinschaftsantenne und kein Breitbandkabelanschluss vorhanden sind, ist dem Mieter die Anbringung einer Einzelantenne oder einer Parabolantenne außerhalb der Mieträume gestattet. Die Anbringung hat im Einvernehmen mit dem Vermieter unter Beachtung der VDE- und der behördlichen Vorschriften fachmännisch zu erfolgen. Wenn nachträglich eine Gemeinschaftsantenne oder ein Breitbandkabelanschluss eingerichtet wird, hat der Mieter die Antenne auf seine Kosten zu entfernen und den alten Zustand wiederherzustellen.

(5) Der Vermieter kann seine Zustimmung widerrufen, eine nach Abs. 2 Nr. 4 ohne Zustimmung zulässige Tierhaltung untersagen und die Beseitigung einer nach Abs. 4 angebrachten Antenne verlangen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder wenn die Mietsache oder das Grundstück beeinträchtigt wird.

(6) Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch besondere Nutzungen der Mietsache nach den vorgenannten Bestimmungen (s. Abs. 2–4) während der Überlassung der Mietsache an den Mieter durch sein Verschulden verursacht werden, auch wenn der Vermieter zugestimmt hat.

§ 12 Überlassung der Mietsache an Dritte – Untervermietung

(1) Verweigert der Vermieter die Zustimmung zur Überlassung der Mietsache oder eines Teils derselben an einen Dritten (s. § 11 Abs. 2 Nr. 1), so kann der Mieter den Mietvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Frist – das ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats – kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.

(2) Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil der Mietsache einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er vom Vermieter die Zustimmung hierzu verlangen. Der Vermieter darf die Zustimmung verweigern, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, die Mietsache übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus anderen Gründen nicht zugemutet werden kann. Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Zustimmung davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

(3) Der Vermieter ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Mieter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung die Mietsache unbefugt einem Dritten ganz oder teilweise überlässt.

§ 13 Haushaltsgeräte

Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsgeräte (zB Wasch- und Geschirrspülmaschine, Wäschetrockner) aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind. § 11 Abs. 5 und 6 gelten entsprechend.

§ 14 Instandhaltung der Mietsache

(1) Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für die ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen.

(2) Zeigt sich ein nicht nur unwesentlicher Mangel der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutze der Mietsache oder des Grundstückes gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

(3) Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt oder wenn die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden. Insoweit haftet der Mieter auch für das Verschulden von Familienangehörigen, Hausangestellten, Untermietern und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten räumlich-gegenständlichen Bereich liegt; das gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die mehrere Mieter gemeinsam benutzen.

(4) Der Vermieter wird die von ihm vertraglich übernommenen Arbeiten ausführen. Verzögert sich die Ausführung der Arbeiten, so ist der Mieter nicht berechtigt, den Mangel auf Kosten des Vermieters selbst zu beseitigen. Schadensersatz kann er nur fordern, wenn der Gebrauch der Mietsache nicht nur unerheblich gemindert ist und wenn der Vermieter die Verzögerung zu vertreten hat. S. 3 gilt entsprechend, wenn Zugangswege und Außenanlagen nicht rechtzeitig fertig gestellt werden. Das Recht des Mieters zur Mietminderung bleibt unberührt.

(5) Der Vermieter verpflichtet sich, die gemeinschaftlichen Zugänge, Räume, Einrichtungen und Anlagen in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Schäden hieran, für die der Mieter haftet, darf der Vermieter auf Kosten des Mieters nach vorheriger Unterrichtung beseitigen.

§ 15 Elektrizität, Gas, Wasser

(1) Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen eventuellen Mehrbedarf kann der Mieter durch Erweiterung der Zuleitung auf eigene Kosten nach vorheriger Einwilligung des Vermieters decken.

(2) Bei Störung und Schäden an der Versorgungsleitung hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter oder seinen Beauftragten sofort zu benachrichtigen.

(3) Eine Veränderung der Energieversorgung, insb. eine Abänderung der Strom­spannung, berechtigt den Mieter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.

(4) Bei Unterbrechung der Strom-, Gas- und Wasserversorgung oder Entwässerung durch einen vom Vermieter nicht zu vertretenden Umstand hat der Mieter keine Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter.

§ 16 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

(1) Der Mieter hat Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Mietgegenstandes erforderlich sind, sowie Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums nach Maßgabe der § 555a und § 555d BGB zu dulden. Der Mieter hat dabei die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf die Ausführungen der Arbeiten nicht schuldhaft behindern oder verzögern. Andernfalls haftet er für die hierdurch entstandenen Schäden.

(2) Soweit der Mieter die Arbeiten zu dulden hat, kann er weder den Mietzins mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadensersatz verlangen. Ein Minderungsrecht steht dem Mieter jedoch für den Fall zu, dass die Maßnahmen des Vermieters den Gebrauch der Mieträume ganz ausschließen, erheblich beeinträchtigen oder zu besonderen Belästigungen des Mieters führen.

§ 17 Bauliche Änderungen durch den Mieter

(1) Bauliche Änderungen durch den Mieter, insb. Um- und Einbauten, Installationen und auch die Vergitterung der Fenster sowie die Herstellung oder Veränderung von Feuerstätten, dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden. Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, so ist der Mieter für die Einholung etwaiger bauaufsichtsrechtlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.

(2) Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.

§ 18 Betreten der Mietsache durch den Vermieter

(1) Dem Vermieter oder seinem Beauftragten ist die Besichtigung des Mietgegenstandes bei konkretem Anlass nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit gestattet. Zur Abwendung drohender Gefahren darf der Vermieter die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.

(2) Bei längerer Abwesenheit des Mieters ist sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters, die Mieträume nach Maßgabe des vorstehenden Absatzes zu betreten, rechtzeitig ausgeübt werden können.

§ 19 Rückgabe der Mietsache

(1) Bei Ende des Mietvertrages hat der Mieter die Mietsache vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Alle Schlüssel, auch vom Mieter selbst beschaffte, sind dem Vermieter zu übergeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.

(2) Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

(3) Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, bei Ende des Mietvertrags auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist.

(4) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 20 Personenmehrheit als Mieter

(1) Haben mehrere Personen gemietet, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

(2) Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berühren, müssen von und gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch – unter Vorbehalt eines schriftlichen Widerrufs – bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch für den Ausspruch von Kündigungen, die Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen, das Verlangen auf Fortsetzung des Mietverhältnisses sowie der Abschluss von Mietaufhebungs- und Änderungsverträgen. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst mit Zugang beim Vermieter wirksam.

§ 21 Meldepflicht und Versicherungsschutz

(1) Der Mieter wird auf die gesetzlichen Meldevorschriften hingewiesen, nach denen er verpflichtet ist, sich innerhalb von zwei Wochen nach Bezug der Wohnung bei der zuständigen Meldebehörde anzumelden. Hierfür stellt der Vermieter dem Mieter eine Wohnungsgeberbestätigung aus.

(2) Dem Mieter wird empfohlen, für ausreichenden Versicherungsschutz zu sorgen, insbesondere für eine private Haftpflichtversicherung und eine Hausratversicherung.

§ 22 Hausordnung

(1) Vermieter und Mieter verpflichten sich zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme.

(2) Zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Hause und für die Benutzung der Gemeinschaftsanlagen gilt die diesem Vertrag beigefügte Hausordnung. Sie kann vom Vermieter nur geändert werden, wenn dringende Gründe der Ordnung oder der Bewirtschaftung dies erfordern; diese Gründe sind dem Mieter zugleich mit der neuen Hausordnung mitzuteilen. Durch Bestimmungen der Hausordnung können Bestimmungen dieses Vertrags sowie der Wohnungsbeschreibung und Übergabeverhandlung nicht geändert werden.

§ 23 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Klauseln dieses Vertrags unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

§ 24 Zusätzliche Vereinbarungen:

Datenschutzhinweise und Informationen gemäß Art. 13 und 14 EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSG-VO)

1. Erhebung und Speicherung personenbezogener Daten

Zum Zweck der Anbahnung und Durchführung des Mietvertrages werden folgende personenbezogenen Daten erhoben: Kontaktdaten des Mieters, wie etwa Vor- und Familiennamen, Geburtsdatum, Adresse, Telefon (Festnetz und Mobil), Fax, E-Mail-Adresse sowie Daten, die zur Durchführung des Mietverhältnisses erforderlich sind, wie etwa Konto- und Zahlungsdaten, Vertrags-, Objekt-, Wohnungsdaten, Wohnfläche, Verbrauchsdaten von Heizung/Warmwasser/Wasser, Korrespondenzen, Mieterselbstauskunft.

Durch die Datenverarbeitung soll sichergestellt werden, 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 gem. Art. 6 Abs. 1 S. 1 b) und f) DSG-VO.

Die Daten werden vom Vermieter auch elektronisch erhoben, verarbeitet und gespeichert, solange dies für die Erfüllung seiner gesetzlichen und vertraglichen Pflichten erforderlich ist. Nach Beendigung des Mietverhältnisses werden die personenbezogenen Daten des/der Mieter/s spätestens nach Ablauf der gesetzlichen Verjährungsfristen (§§ 195 ff. BGB) gelöscht, soweit sie nicht zur Erfüllung steuerlicher und/oder handelsrechtlicher Pflichten (Aufbewahrungspflichten/-fristen) des Vermieters benötigt werden.

Der Vermieter trägt dafür Sorge, dass die personenbezogenen Daten des/der Mieter/s durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen vor dem Zugriff und der Kenntnisnahme Dritter geschützt werden.

2. Weitergabe der Daten an Dritte

Soweit dies nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSG-VO für die Abwicklung des Mietverhältnisses erforderlich ist, werden die personenbezogenen Daten nur im notwendigen Umfang und im jeweiligen Einzelfall weitergegeben an: Ablese- und Abrechnungsunternehmen sowie Versorgungsunternehmen, Behörden/Finanzamt, Gebäudeversicherer und Haftpflichtversicherer, Hausmeister, Handwerker, Dienstleister, Immobilienmakler, Steuer- und Rechtsberater sowie Banken. Mit diesen Dienstleistern wird, soweit erforderlich, ein Vertrag zur sogenannten Auftragsdatenverarbeitung abgeschlossen.

Die personenbezogenen Daten dürfen nur weitergegeben werden, soweit dies zur sachgerechten Erfüllung des Mietvertrages erforderlich ist. Mitarbeiter und beauftragte Dienstleister sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet. Zu Werbezwecken werden Daten nicht weitergegeben.

Eine automatisierte Entscheidungsfindung (einschließlich Profiling) im Sinne von Art. 22 DSG-VO wird nicht eingesetzt. Ferner werden die Daten des Mieters nicht an Drittländer übermittelt.

3. Verantwortlicher für die Datenverarbeitung/betrieblicher Datenschutzbeauftragter

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

Der/die betriebliche Datenschutzbeauftragte des oben genannten Verantwortlichen ist unter der gleichen Anschrift, zu Händen Herrn Dingsbums, erreichbar.

4. Hinweis auf die Rechte des betroffenen Mieters

Der Mieter hat das Recht auf Widerruf einer einmal erteilten Einwilligung (Art. 7 Abs. 3 DSG-VO); Auskunft über die gespeicherten persönlichen Daten (Art. 15. DSG-VO); Datenberichtigung oder Löschung (Artt.16 und 17 DSG-VO); Einschränkung der Verarbeitung der persönlichen Daten (Art. 18 DSG-VO); Übertragbarkeit seiner persönlichen Daten (Art. 20 DSG-VO); Beschwerde bei der zuständigen Aufsichtsbehörde (Art. 77 DGS-VO); Widerspruch gegen die Verarbeitung der personenbezogenen Daten (Art. 21 DSG-VO).

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