

# Wohnraummietvertrag

## (Mietwohnung/Eigentumswohnung)

*[Hinweis: Besondere Regelungen bei einer vermieteten Eigentumswohnung sind im nachfolgenden Formular unterstrichen.]*

zwischen

---

---

---

---

*(Hinweis: hier müssen alle Vermieter aufgeführt sein, die auch dann als Vermieter den Mietvertrag am Ende unterschreiben)*

**- im Folgenden als Vermieter genannt -**

und

---

---

---

---

*(Hinweis: bei mehreren Mietern alle Mieter angeben und dafür Sorge tragen, dass auch alle Mieter am Ende den Mietvertrag unterschreiben)*

**- im Folgenden als Mieter genannt -**

wird folgender Mietvertrag abgeschlossen:

### § 1 Mietsache

Der Vermieter vermietet an den Mieter im Gebäude

bestehend aus

Zimmer

Gäste-WC

Terrasse/Balkon

Küche

Abstellraum

Bad mit Dusche und WC

Flur/Diele

mit einer Gesamtwohnfläche von \_\_\_\_\_ qm.

Diese Wohnungsgröße kann als Maßstab für die Verteilung der Betriebskosten dienen, ist ansonsten aber unverbindlich und wird auch nicht zugesichert. Der flächen- und raummäßige Umfang der Wohnung ergibt sich aus den Angaben, Größenangaben sind dabei unerheblich.

**Der Mieter hat die Mietsache am \_\_\_\_\_ besichtigt.**

Die Wohnung ist nicht preisgebunden/eine Sozialwohnung oder eine sonstige preisgebundene Wohnung.

Zur Wohnung gehört:

---

---

---

Soweit die sonstigen Mietbereiche nicht konkret bezeichnet sind, werden diese durch den Vermieter bei Übergabe zugewiesen. Dem Vermieter steht insoweit ein Leistungsbestimmungsrecht zu.

1. Der Mieter ist berechtigt, die Gemeinschaftseinrichtungen (Waschküche, Trockenraum, usw.), Flächen und Anlagen der Liegenschaft im Rahmen der Hausordnung mit zu benutzen. Die Hausordnung ist diesem Mietvertrag beigelegt und Vertragsbestandteil (Anlage \_\_\_\_).
2. Der Mieter erhält bei Übergabe der Mietsache eine ausreichende Anzahl von Schlüsseln für die Mietsache, die im Übergabeprotokoll festgehalten wird.

Die Anfertigung von zusätzlichen Schlüsseln ist nur mit Erlaubnis des Vermieters gestattet. Schlüssel, welche sich der Mieter zusätzlich beschafft hat, sind nach Beendigung der Mietzeit dem Vermieter gegen Erstattung der Kosten abzuliefern. Wird ein Schlüssel gebrauchsunfähig, ist dies dem Vermieter mitzuteilen und gleichzeitig der Schlüssel dem Vermieter auszuhändigen. Sofern der Mieter den Verlust eines Schlüssels zu vertreten hat, ist er verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters die Kosten für neue Türschlösser, bzw. bei einer Schließanlage, deren Kosten und auch die Kosten für den Austausch der Schlüssel anderer Mieter zu übernehmen, sofern der Mieter nicht nachweisen kann, dass ein Missbrauch der Schlüssel trotz Verlust ausgeschlossen ist. Alle Kosten sind unverzüglich nach Aufforderung des Vermieters in Textform und Übersendung eines verbindlichen Kostenvoranschlags eines Fachbetriebs zu bezahlen, die tatsächliche Durchführung der Arbeiten ist keine Voraussetzung für die Zahlungspflicht.

3. Der Zustand der Mietsache bei Vertragsbeginn ist mit einem Übergabeprotokoll fixiert, welches Bestandteil dieses Vertrages wird (Anlage \_\_\_\_). Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und in ordnungsgemäßem Zustand zurückzugeben.

**Optional:**

4. Bei der nach den Regeln dieses Mietvertrags vermieteten Wohnung handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Die Eigentümergemeinschaft wird nachfolgend kurz als „WEG“ bezeichnet.
5. Die Bestimmungen der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) sowie die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über die Ordnung im Haus und das Zusammenleben der Hausbewohner sind auch für den Mieter verbindlich, sofern und soweit er die Möglichkeit hatte, sich in zumutbarer Weise Kenntnis vom Inhalt entsprechender Regelungen zu verschaffen.

Dazu wird der Vermieter dem Mieter auf jederzeitige Anforderung hin soweit erforderlich, Kopien der betreffenden schriftlichen Unterlagen zur Einsichtnahme überlassen.

6. Dies gilt auch für spätere Änderungen der Gemeinschaftsordnung und die nach dem Abschluss des Mietvertrages getroffenen Beschlüsse der Wohnungseigentümer, sofern diese nicht zu unzumutbaren Belastungen oder Beeinträchtigungen des Mieters führen. Der Vermieter wird dem Mieter die einschlägigen Änderungsbeschlüsse durch Aushändigung entsprechender Kopien der Beschlüsse mitteilen.
7. Der jeweilige Verwalter der Wohnungseigentumsanlage ist neben dem Vermieter berechtigt, die zur Aufrechterhaltung der Hausordnung und Einhaltung der mietvertraglichen Pflichten erforderlichen Einzelanweisungen zu erteilen.

## § 2 Mietzeit

### Alternative 1a – unbefristetes Mietverhältnis

Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und läuft auf unbestimmte Zeit.

Der Mieter hat erst dann einen Anspruch auf Übergabe der Mietsache, wenn zumindest die erste Rate der Mietsicherheit gem. § 17 bezahlt ist. Soweit eine Bankbürgschaft erbracht wird, muss die Bürgschaftserklärung vorliegen.

### Alternative 1b – unbefristetes Mietverhältnis mit temporärem Kündigungsausschluss

Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und läuft auf unbestimmte Zeit.

Der Mieter hat erst dann einen Anspruch auf Übergabe der Mietsache, wenn

1. die erste Monatsmiete gem. § 4 samt der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung gem. § 5 geleistet wurde und
2. zumindest die erste Rate der Mietsicherheit gem. § 17 bezahlt ist. Soweit eine Bankbürgschaft erbracht wird, muss die Bürgschaftserklärung vorliegen.

Beide Vertragsparteien können das Mietverhältnis jedoch erstmals - unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist – zum \_\_\_\_\_ (Achtung: Kündigungsausschluss darf max. 4 Jahre ab Vertragsschluss betragen) kündigen (= Ende des Mietverhältnisses nach Kündigung).

Für die Zeit davor verzichten die Vertragsparteien wechselseitig auf ihr Kündigungsrecht, danach kann das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen jederzeit gekündigt werden. Von dem Verzicht bleibt das Recht der Vertragsparteien zur Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.

Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache auch über die Vertragsbeendigung hinaus fort, gilt das Mietverhältnis als nicht verlängert (§ 545 BGB wird ausgeschlossen).

## Alternative 2 – befristetes Mietverhältnis

Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und endet am \_\_\_\_\_. Der Mieter hat erst dann einen Anspruch auf Übergabe der Mietsache, wenn

1. die erste Monatsmiete gem. § 4 samt der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung gem. § 5 geleistet wurde und
2. zumindest die erste Rate der Mietsicherheit gem. § 17 bezahlt ist. Soweit eine Bankbürgschaft erbracht wird, muss die Bürgschaftserklärung vorliegen.

Die Befristung des Mietverhältnisses ergibt sich aus den Gründen des § 575 BGB, nämlich hier vorliegend aus –

---

*[Angabe der Begründung, weswegen das Mietverhältnis beendet wird]*

Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache auch über die Vertragsbeendigung hinaus fort, gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert (§ 545 BGB wird ausgeschlossen).

## § 3 außerordentliche Vertragsbeendigung

Jeder Vertragspartner kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Frist außerordentlich kündigen, wenn die andere Partei schuldhaft in solchem Maße ihre vertraglichen Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachteilig und nachhaltig stört, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar ist.

Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Frist nach den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen außerordentlich kündigen, insbesondere

- wenn der Mieter trotz Abmahnung durch den Vermieter den vertragswidrigen Gebrauch der Mieträume fortsetzt, die Mietsache unbefugt Dritten überlässt oder die Hausordnung nicht einhält,
- wenn der Mieter sich in Verzug mit den Mietzahlungen befindet und zwar entweder für zwei aufeinanderfolgende Zahlungstermine mit einem Betrag, der eine Monatsmiete übersteigt, oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Zahlungstermine erstreckt, mit einem Betrag, der die Miete für zwei Monate erreicht.

## § 4 Miete

Die zu zahlende Miete setzt sich zusammen aus der Grundmiete für die Wohnung dem Stellplatz, den Vorauszahlungen für die Betriebskosten und den Vorauszahlungen für die Heizkosten.

Die monatliche Kaltmiete beträgt bei Vertragsbeginn:

für die Wohnung	_____	EUR
für den Stellplatz	_____	EUR
Gesamtbetrag	_____	EUR

### **Alternativ (Variante 1 – normale Mieterhöhung)**

Hinsichtlich etwaiger zukünftiger Mieterhöhungen werden keine Vereinbarungen getroffen. Die Erhöhung der Miete und/oder der Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen bleibt dem Vermieter jedoch vorbehalten.

### **Alternativ (Variante 2 – Staffelmiete)**

Mit Wirkung ab dem \_\_\_\_\_ wird für die Mietsache (ohne Stellplatz/Tiefgaragenstellplatz) eine Staffelmiete vereinbart: (Achtung: Miete muss jeweils ein volles Jahr unverändert bleiben!)

1. Ab dem \_\_\_\_\_ erhöht sich die Grundmiete - ohne Betriebskosten - um EUR \_\_\_\_\_ auf dann \_\_\_\_\_ EUR.
2. Ab dem \_\_\_\_\_ erhöht sich die Grundmiete - ohne Betriebskosten - um EUR \_\_\_\_\_ auf dann \_\_\_\_\_ EUR.
3. Ab dem \_\_\_\_\_ erhöht sich die Grundmiete - ohne Betriebskosten - um EUR \_\_\_\_\_ auf dann \_\_\_\_\_ EUR.
4. Ab dem \_\_\_\_\_ erhöht sich die Grundmiete - ohne Betriebskosten - um EUR \_\_\_\_\_ auf dann \_\_\_\_\_ EUR.

Während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung sind weitere Mieterhöhungen nach den §§ 558 bis 559 BGB ausgeschlossen. Danach richten sich die Möglichkeiten zur Erhöhung der Miete nach den gesetzlichen Bestimmungen.

### **Alternativ (Variante 3 – Indexmiete)**

**und/oder (entweder nur Staffel- oder Indexmieterhöhung oder beides nacheinander)**

Es wird für die (nachfolgende Mietzeit, nach Auslaufen der Staffelmietvereinbarung) folgende Vereinbarung getroffen:

Die Grundmiete der unter § 1 genannten Mietsache wird durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) auf der Basis X = 100 bestimmt.

Ändert sich der Preisindex bezogen auf den Zeitpunkt des Beginns dieses Mietverhältnisses oder den Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung so kann jeder Vertragspartner durch eine Erklärung in Textform eine entsprechende Erhöhung oder Absenkung der Grundmiete für die Zukunft verlangen. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

Diese Änderung der Miete kann erstmals nach Ablauf von einem Jahr seit Mietbeginn oder immer dann verlangt werden, wenn die Miete seit mindestens einem Jahr seit der letzten Anpassung unverändert war. Eine Erhöhung gem. § 558 BGB ist ausgeschlossen. Eine Erhöhung nach § 559 BGB kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. (Ende Variante 3)

## § 5 Betriebskosten

Neben der Grundmiete trägt der Mieter alle anfallenden Betriebskosten im Sinne der §§ 1, 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der jeweils gültigen Fassung.

Zu den Betriebskosten gehören auch die folgenden sonstigen Betriebskosten gem. § 2 Nr. 17 BetrKV, auch soweit sie erst zukünftig anfallen:

1. Kosten für Müllschlucker oder maschinelle Müllbeseitigungsanlagen, z.B. Kosten für das Erneuern der Behälter, für die Reinigung und Wartung der Anlage
2. Kosten für Feuerlöschgeräte, z.B. Wartungskosten für das Prüfen oder Erneuern des Lösch- oder Druckmittels
3. Kosten für die regelmäßige Überwachung und Prüfung von Blitzableitern
4. Kosten für das regelmäßige Reinigen von Dachrinnen
5. Kosten für Dachrinnenheizung, z.B. Strom- und Wartungskosten
6. Kosten für die Wartung von Abflussrohren und Gullys
7. Kosten für die Wartung von Rückstausicherungen und Rückstauventilen
8. Kosten für die Wartung, die Prüfung der Betriebssicherheit und des Betriebs von technischen Anlagen der Haustechnik, z.B. die Elektroanlagen, Brandschutzanlagen, Entrauchungs- und Lüftungsanlagen einschließlich der Regelanlage, Pumpen, Hebeanlagen, Trockenleitungsüberprüfungen, Smart-Mieter und E-Check
9. Kosten für die Wartung, die Prüfung der Betriebssicherheit und des Betriebs von CO- und Rauchmeldern, einschließlich Kosten neuer Batterien und gegebenenfalls Anmietkosten
10. Betriebskosten für Gemeinschaftseinrichtungen, z.B. Schwimmbad, Sauna, Spielplatz, Hobbyraum, soweit diese allen Mietern zur Verfügung stehen
11. Reinigungskosten für äußere Glasflächen, Fassaden, einschließlich Fußmatten, Lichtschächte, Jalousien/Rollläden, Müllbehälter, Wärmeversorgungsräume bei Fernheizung sowie Kosten einer Befahranlage
12. Kosten der Schnee- und Eisbeseitigung bzw. des Abstreuens sowie der Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht, einschließlich der Beseitigung von Schneelasten auf Flachdächern
13. Kosten für die turnusmäßige Untersuchung des Trinkwassers, z.B. Blei- und Legionellenprüfung
14. Kosten für einen Concierge- bzw. Pförtnerdienst
15. Kosten des Wachdienstes/Sicherheitsdienstes
16. Kosten der Sperr- und Sondermüllentsorgung
17. Wartung und Pflege begrünter Dächer
18. Kosten für Hundekotentfernung
19. Kosten für Wartung von Spielplatzgeräten

20. Kosten für Wartung der Fenster

21. weitere spezielle Betriebskosten der konkreten Liegenschaft einfügen:

---



---



---

Zur Abgeltung der Betriebskosten sind zu leisten:

monatliche Vorauszahlungen auf Heiz- und Warmwasserkosten	_____	EUR
monatliche Vorauszahlungen auf die weiteren Betriebskosten	_____	EUR
vorläufige monatliche Gesamtbetriebskosten	_____	EUR

Die Betriebskosten, insbesondere die Grund- und Verbrauchskosten, für vom Vermieter selbst und auf eigene Kosten betriebene Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen (z.B. Gasthermen ) trägt der Mieter, ebenso in den Fällen des direkten Vertragsschlusses mit einem Versorger (Gas, Strom etc.). In diesen Fällen entfällt die Verpflichtung des Vermieters zur Abrechnung der Heizungs- und/oder Warmwasseraufbereitungskosten gegenüber. Die Kosten der Wartung einer Gastherme trägt der Mieter. Die Kosten der Wartung einer Gastherme trägt der Mieter.

Der Vermieter rechnet über die Betriebskostenvorauszahlungen einmal jährlich, spätestens 12 Monate nach Abschluss des Abrechnungszeitraumes ab. Der Abrechnungszeitraum läuft vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ eines jeden Jahres.

Auch nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter möglich, wenn er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. Nach einer Abrechnung kann der Vermieter durch Erklärung in Textform die Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe anpassen (§ 560 Abs. 4 BGB). Dasselbe Recht steht dem Mieter zu.

Der Umlageschlüssel der vom Mieter zu tragenden Anteilen an den Betriebskosten wird vom Vermieter nach billigem Ermessen durch die Betriebskostenabrechnung der Abrechnungsperiode festgelegt. Im Übrigen bestimmt er sich nach dem Verhältnis der Wohnfläche seiner Wohnung zu der Gesamtwohnfläche der Wohnanlage. Hierfür wird die unter § 1 angegebene Mietfläche zugrunde gelegt.

**Optional:**

#### **Umlageschlüssel – vermietete Eigentumswohnung**

Die Mietsache ist Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Der von dem Mieter zu tragende Anteil an den weiteren Betriebskosten bestimmt sich nach den von der WEG in ihrer Jahresabrechnung verwendeten Umlageschlüsseln. Der Vermieter wird dem Mieter auf jederzeitige Anforderung hin, soweit erforderlich, Kopien der betreffenden Jahres-abrechnung überlassen.

Im Übrigen werden die Umlageschlüssel der vom Mieter zu tragenden Anteile an den Betriebskosten vom Vermieter nach billigem Ermessen durch die Betriebskostenabrechnung der ersten Abrechnungsperiode festgelegt.

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden verbrauchsabhängig erfasst, verteilt und gem. den Vorschriften der Heizkostenverordnung (HeizKV) in der jeweils gültigen Fassung abgerechnet, soweit die Kosten nicht zwischen Mieter und dem Versorger abgerechnet werden.

Die Umlage der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt dabei \_\_\_\_\_ % nach dem ermittelten Verbrauch (= Verbrauchskosten) und zu \_\_\_\_\_ % nach der Wohnfläche der beheizten Räume (=Festkosten). Maßgeblich ist für die anzusetzende Wohnfläche die unter § 1 dieses Mietvertrages angegebene Fläche. Die Berechtigung des Vermieters zur Änderung der Umlageschlüssel gem. § 6 Abs. 4 Heizkostenverordnung wird hierdurch nicht eingeschränkt.

#### **Optional:**

#### **Besonderheit – Eigentumswohnung und Umlage von Heiz- und Warmwasserkosten**

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die von der WEG getroffenen Beschlüsse im Rahmen des Mietverhältnisses entsprechend Geltung haben, soweit diese den Vorgaben der Heizkostenverordnung entsprechen.

Die Kosten der Wasserversorgung werden verbrauchsabhängig erfasst und abgerechnet. Die Kosten der Entwässerung werden im gleichen Verfahren umgelegt

oder

die Kosten der Wasserversorgung werden nach der Wohnfläche erfasst und abgerechnet. Die Kosten der Entwässerung werden im gleichen Verfahren umgelegt. Maßgeblich ist für die anzusetzende Wohnfläche die unter § 1 dieses Mietvertrages angegebene Fläche.

Der Vermieter ist berechtigt, den Abrechnungszeitraum und den Umlagemaßstab der Betriebskosten für künftige Abrechnungszeiträume nach vorheriger Ankündigung nach billigem Ermessen zu ändern, sofern dafür ein sachlicher Grund vorliegt oder die WEG eine Änderung beschließt.

Entstehen nach Vertragsschluss neue Betriebskosten im Sinne der §§ 1, 2 BetrKV, die aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit erforderlich sind, ist der Vermieter berechtigt, diese Kosten durch vorherige einseitige Erklärung in Textform ab Beginn des nächsten Abrechnungszeitraums in die hier getroffene Umlagevereinbarung einzubeziehen. Soweit diese neuen Betriebskosten nicht aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften neu entstehen und nicht bereits von der vorstehend getroffenen Umlagevereinbarung umfasst sind, werden die hierdurch entstehenden zusätzlichen Kosten auf 10% der vertraglich bereits vereinbarten Betriebskosten beschränkt.

Soweit der Vermieter zur Versorgung der Wohnung mit Wärme und Warmwasser verpflichtet ist, darf er während des Mietverhältnisses die Art der Wärmeversorgung wechseln. Insbesondere ist er zur Umstellung der Versorgung auf Wärme-/Warmwasserlieferung durch Dritte (Fernwärme, Wärmecontracting, u.a.) berechtigt. Sobald und solange die Umstellung erfolgt, ist der Vermieter berechtigt, die Kosten der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser im Sinne von § 2 Nr. 4c, 5b der BetrKV als Betriebskosten auf den Mieter umzulegen. Hierzu gehört das vom Wärmelieferanten bzw. Contractor erhobene Entgelt, ebenso wie die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen.



Bei Auszug des Mieters vor Ablauf der Heizperiode oder vor Abrechnung der Kosten der vergangenen Heizperiode werden die angefallenen verbrauchsabhängigen Kosten durch eine Zwischenablesung erfasst. Diese Kosten sind vom Mieter bis zu einer Höhe von \_\_\_\_\_ EUR zu tragen, soweit das Mietverhältnis nicht auf Veranlassung des Vermieters beendet wurde.

## § 6 Zahlung der Miete und Betriebskosten

Ab Vertragsbeginn (vorbehaltlich einer in § 4 getroffenen abweichenden Vereinbarung) wird die monatliche Gesamtmiete einschließlich der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen, von insgesamt \_\_\_\_\_ EUR spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats im Voraus vom Vermieter mittels SEPA-Lastschriftverfahren vom Konto:

IBAN	_____
BIC	_____
Kreditinstitut	_____
Kontoinhaber	_____
Gläubiger-Identifikationsnummer	_____
Mandatsreferenznummer	_____

eingezogen.

Die dreitägige Karenzzeit gilt nicht für die erste Mietzahlung. Der Mieter verpflichtet sich, sein Kreditinstitut anzuweisen, die von seinem Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. Der Mieter ist berechtigt, den Lastschrifteinzug zu widerrufen. Aus mehrfach verspäteter Zahlung kann der Mieter keine Rechte herleiten.

Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, pauschalierte Mahnkosten von 5,00 EUR und Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten des geschuldeten Betrages über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB zu erheben. Das Recht des Mieters nachzuweisen, dass kein oder ein geringer Schaden entstanden ist, bleibt hiervon unberührt.

Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete in Rückstand, so werden Zahlungen, vorbehaltlich einer anderweitig vom Mieter getroffenen Zweckbestimmung, zunächst auf etwaige Kosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die jeweils älteste rückständige Miete verrechnet, wobei Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen vor der Kaltmiete getilgt werden.

Soweit der Mieter Zahlungen staatlicher Sozialleistungen empfängt, tritt er hiermit seinen Anspruch gegenüber dem Leistungsträger in Höhe der jeweils gültigen Gesamtmiete an den dies hiermit annehmenden Vermieter ab.

Der Mieter verpflichtet sich, den Leistungsträger anzuweisen, die abgetretenen Beträge direkt auf das Konto des Vermieters zu bezahlen. Der Mieter ermächtigt hiermit den jeweiligen Leistungsträger, den Vermieter auf dessen Wunsch hin, Auskunft über das Bestehen seiner Ansprüche und den jeweiligen Zahlungszeitpunkt der bewilligten Gelder zu erteilen. Insoweit entbindet der Mieter den Leistungsträger hiermit von seiner Schweigepflicht.

## § 7 Benutzung der Mieträume, Tierhaltung, Untervermietung

1. Die Wohnung darf nur zum Wohnen und für berufliche Tätigkeiten, die keinen Lärm verursachen und nicht nach außen dringen, genutzt werden. Jede andere Nutzung ist nur nach vorheriger, in Textform erteilter Erlaubnis des Vermieters, erlaubt. Es liegt im freien Ermessen des Vermieters, ob er im Einzelfall eine Erlaubnis erteilt. Die Ausübung der Prostitution sowie der Anbau und der Handel mit Betäubungsmitteln ist untersagt.
2. Andere Tiere als Kleintiere, insbesondere Hunde (mit Ausnahme von Blindenhunden) und Katzen, dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters in der Mietsache gehalten werden. Die Zustimmung des Vermieters muss in Textform vorliegen und erlischt bei Tod oder Veräußerung des Tieres. Sie kann versagt oder widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung anderer Mieter oder des Grundstücks zu befürchten ist. Kleintiere sind Tiere, die in geschlossenen Behältnissen gehalten werden und nicht frei in der Wohnung umherlaufen. Dabei dürfen Kleintiere nur als Hobby und in einer Anzahl gehalten werden, die Belästigungen anderer Mieter und Hausbewohner ausschließen.
3. Der Mieter ist unbeschadet des § 553 BGB ohne Erlaubnis des Vermieters nicht dazu berechtigt, die Nutzung der Mietsache ganz oder teilweise einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. Der Vermieter kann die Erlaubnis verweigern oder widerrufen, wenn in der Person des Dritten oder des Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt. Eine vom Vermieter erteilte Erlaubnis gilt nur für die jeweils konkret genannte Person und nur für den einzelnen Fall.

Der Vermieter ist berechtigt, die Erlaubnis von der Zahlung eines angemessenen Untermietzuschlages abhängig zu machen, sofern ihm die Untervermietung nur gegen Zahlung eines solchen Zuschlages zuzumuten ist. Schadensersatzansprüche wegen unerlaubter Untervermietung, einschließlich der hierdurch vom Mieter verursachten Kündigung, bleiben davon unberührt.

4. Der Mieter ist verpflichtet, jeweils binnen einer Woche dem Vermieter Veränderungen in der Wohnungsbelegung mitzuteilen und polizeiliche Meldebescheinigungen - auch für sich - vorzulegen, sich beim Auszug polizeilich abzumelden und die neue Anschrift anzugeben. Er haftet für die dem Vermieter durch Unterlassung dieser Auskunftspflichten entstehenden Schäden, z.B. für die Folgen dadurch bedingter nicht fristgerechter Zustellungen von Betriebskostenabrechnungen etc.

## § 8 Haftung des Mieters

1. Der Mieter hat in den Mieträumen für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen.
2. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt schonend und pfleglich zu behandeln und zu nutzen. Der Mieter haftet für Schäden am Mietobjekt, die durch Verletzung seiner Fürsorge- und Sorgfaltspflichten während der Mietzeit entstehen. Der Mieter haftet auch für seine Hausangehörigen, Untermieter oder sonstigen Personen, die sich auf seine Veranlassung hin im Haus oder auf dem Grundstück aufhalten (z.B. Besucher, Handwerker).
3. Zu den Pflichten des Mieters gehört es nach § 536c BGB, dem Vermieter Schäden am Mietobjekt sofort anzuzeigen. Entsprechendes gilt, soweit Maßnahmen zum Schutz des Mietobjektes erforderlich sind. Unterlässt der Mieter eine sofortige Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, Undichtigkeiten am Wasserversorgungssystem und Schäden an (Silikon-)Dichtungsfugen in Nassbereichen dem Vermieter sofort zu melden, sowie regelmäßig Sichtprüfungen vorzunehmen.

4. Der Mieter ist verpflichtet, das Auftreten von Ungeziefer (insbesondere Hausschädlinge) dem Vermieter sofort zu melden. In jedem Fall hat der Mieter selbst den Einsatz von Giften zur Ungezieferbekämpfung strikt zu unterlassen, es sei denn, es werden handelsübliche, für die Benutzung durch Endverbraucher in Wohnbereichen zugelassene Substanzen verwendet.
5. Verursachen sonstige Personen Schäden am Mietobjekt oder Erfüllungsgehilfen „bei Gelegenheit“, ist der Mieter verpflichtet, die zur Durchsetzung etwaiger Ersatzansprüche des Vermieters notwendigen Feststellungen zur Person und zur Sache möglichst beweiskräftig festzustellen oder - bei Vorliegen einer Straftat - durch Polizeibeamte feststellen zu lassen und dem Vermieter unverzüglich zu melden.

## § 9 Schönheitsreparaturen

### Variante 1 – Übergabe renoviert oder unrenoviert mit Ausgleichszahlung

Der Mietgegenstand wird dem Mieter im renovierten Zustand übergeben.

#### *Alternative*

*Der Mietgegenstand wird dem Mieter in unrenoviertem Zustand übergeben. Dem Mieter wird die unter § 4 vereinbarte Kaltmiete zum Ausgleich jedoch für \_\_\_\_ Monate erlassen. Dies entspricht nach Übereinstimmen der Auffassung der Vertragsparteien der Höhe nach den Renovierungskosten*

Die Aufgrund des Mietgebrauchs erforderlichen Schönheitsreparaturen (Renovierungen) während der Mietdauer in den Innenräumen des Mietgegenstands führt der Mieter daher selbst auf eigene Kosten fachgerecht in mittlerer Art und Güte aus. Dem Vermieter obliegt weder eine Pflicht zur Durchführung von aufgrund des Mietgebrauchs erforderlichen Schönheitsreparaturen während der Mietdauer, noch hat er sich an deren Kosten zu beteiligen.

Schönheitsreparaturen sind: Instandsetzungsarbeiten und intensive Reinigungs- sowie Pflegearbeiten zur Beseitigung von Abnutzungserscheinungen, die durch den Gebrauch hervorgerufen werden. Grundsätzlich sind dazu handelsübliche Reinigungsmittel, abriebfeste für Innenräume zugelassene Farben oder Lasuren und/oder Tapeten zu verwenden.

Erforderliche Schönheitsreparaturen (Renovierungen) sind vom Mieter spätestens vor Rückgabe des Mietgegenstands an den Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses auszuführen. Diese Verpflichtung entfällt ganz oder hinsichtlich von Teilen des Mietgegenstands sofern nur unerhebliche Gebrauchsspuren vorhanden sind.

Im Allgemeinen sind im Mietgegenstand dabei folgende Arbeiten durchzuführen:

- Farbanstriche der Wände und Decken erneuern. Soweit erforderlich: Tapezieren der Wände und Streichen der Decken. Soweit das Mietobjekt mit Raufasertapete tapeziert ist, genügt ein Überstreichen, soweit der Zustand der Raufasertapeten dies zulässt und durch das nochmalige Überstreichen die Grundstruktur der Raufaser noch anscheinlich sichtbar bleibt. Nicht tapezierte Wände und Decken, insbesondere auch in den Nebenräumen sind neu zu streichen.

- Reinigung der vorhandenen Sockelleisten (Wandabschlussleisten). Holztüren neu lackieren bzw. bei lasierten Holztüren neu lasieren.
- Fenster innen und außen reinigen (Rahmen und Scheiben). Soweit es sich um Holzfenster handelt und dies erforderlich ist, innen neu streichen bzw. bei lasierten Holzfenstern innen lasieren.
- Außentüren und Objekteingangstüren (jeweils innen) reinigen und soweit es sich um eine Holztür handelt und dies erforderlich ist, neu streichen bzw. bei lasierten Holztüren lasieren.
- Pulverbeschichtete oder vom Hersteller lackierte Heizkörper reinigen. Bei Kratzern oder wenn Farbe abgeplatzt ist, ist eine fachgerechte Lackierung durchzuführen. Lackierte Heizkörper reinigen, Lackierung nur soweit zur Beseitigung von Gebrauchsspuren erforderlich, erneuern. Ebenso ist mit allen sichtbar verlegten Rohrleitungen zu verfahren.

Streicht der Mieter während der Mietzeit Decken oder Wände und Gegenstände in der Wohnung mit kräftigen Farben oder verwendet kräftig getönte Tapeten, so sind diese Dekorationen vor der Rückgabe der Wohnung an den Vermieter durch den Mieter wieder durch neue Anstriche oder Tapeten in hellen neutralen Farben zu ersetzen.

### **Variante 2 - Übergabe unrenoviert ohne Ausgleichszahlung**

Der Mietgegenstand wird dem Mieter unrenoviert übergeben. Schönheitsreparaturen (Reno-vierungen) werden während oder bei Beendigung des Mietverhältnisses weder vom Vermieter noch vom Mieter geschuldet. Der Mieter ist nur dazu verpflichtet vor Rückgabe der Mietsache eine Endreinigung durchzuführen.

## **§ 10 Kleinreparaturen**

Der Mieter trägt, unabhängig von seinem Verschulden, die Kosten für notwendige Reparaturen an solchen Gegenständen, welche seinem häufigen und unmittelbaren Zugriff ausgesetzt sind, soweit die Kosten der einzelnen Reparatur 100,00 EUR brutto und der dem Mieter dadurch in den letzten 12 Monaten entstandenen Aufwand 200,00 EUR brutto, höchstens jedoch 8% der Jahresgrundmiete nicht übersteigt.

Zu diesen Gegenständen gehören insbesondere: Installationsgegenstände für Elektrizität, Gas und Wasser, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Rollladengurte, Verschlussvorrichtungen für Fensterläden, soweit die Mietsache damit vom Vermieter ausgestattet wurde.

Keine Pflicht des Mieters zur Tragung von Kosten besteht, sofern ein Hersteller oder ein Lieferant eines defekten Gegenstands im Rahmen seiner Gewährleistung zum Ersatz verpflichtet ist.

## **§ 11 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter**

Der Mieter darf am Gebäude außen, auf dem Grundstück, in den gemieteten oder in gemeinschaftlichen Räumen ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters keine Einrichtungen anbringen oder bauliche Veränderungen vornehmen. Der Vermieter kann seine Zustimmung von Bedingungen und/oder Auflagen abhängig machen.

Der Mieter kann die Zustimmung des Vermieters verlangen, wenn er ansonsten unter Berücksichtigung des Grundsatzes von „Treu und Glauben“ unangemessen benachteiligt oder sein Recht auf Informationsfreiheit unzumutbar beschränkt wäre. Auch soweit der Vermieter zur Erteilung einer Erlaubnis verpflichtet ist, kann er Ort und Art der Anbringung einer Einrichtung (z.B. eine Antenne) bestimmen.

Hat der Mieter Veränderungen an der Mietsache vorgenommen, ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, den früheren Zustand der Mietsache spätestens beim Auszug wiederherzustellen. Dies gilt nicht für Veränderungen aus Anlass der Beseitigung von Mängeln.

In jedem Fall verzichtet der Mieter auf alle ihm etwaig zustehenden Ersatzansprüche für getätigte Aufwendungen, es sei denn, die Vertragsparteien haben sich im Einzelfall schriftlich auf eine andere Regelung geeinigt, oder es handelt sich um Aufwendungen für eine Mangelbeseitigung, mit der sich der Vermieter in Verzug befand.

Der Mieter kann eine Einrichtung, mit der er das Mietobjekt versehen hat, wegnehmen. Der Vermieter kann das Wegnahmerecht gem. § 552 BGB durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, sofern kein berechtigtes Interesse des Mieters an der Wegnahme besteht. Übt er dieses Recht nicht aus, kann der Vermieter die Wegnahme der Einrichtung und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes vom Mieter verlangen.

Hat der Mieter Mängel des Mietobjekts eigenmächtig behoben, besteht gegenüber dem Vermieter kein Anspruch auf Ersatz entstandener Aufwendungen. Ersatzansprüche des Mieters gem. § 536a Abs. 2 BGB werden jedoch nicht eingeschränkt.

## **§ 12 Bauliche Veränderungen und Verbesserungen durch den Vermieter**

1. Der Vermieter darf Verbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung und zum Ausbau des Gebäudes oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden oder zur Einsparung von Energie und Wasser notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat die vorstehenden Maßnahmen zu dulden. Das gilt auch für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind.
2. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausübung der Arbeiten nicht hindern oder Verzögern; andernfalls hat er die dadurch entstehenden Kosten zu tragen.

## **§ 13 Betreten der Mieträume**

Der Vermieter, der Verwalter der WEG oder seine Beauftragte können in begründeten Fällen die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung bzw. Abstimmung mit dem Mieter zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen. In dringenden Fällen (Feuer, Rohrbruch) kann der Vermieter, der Verwalter der WEG oder sein Beauftragter auch bei Abwesenheit des Mieters die Wohnung fachgerecht und unter Zeugen öffnen lassen, wenn ihm die Schlüssel für einen solchen Fall nicht anderweitig zur Verfügung stehen.

## § 14 Hausordnung

Der Mieter unterwirft sich der Hausordnung und den darin festgelegten Bestimmungen. Die Hausordnung wird dem Mieter als Vertragsbestandteil ausgehändigt (Anlage \_\_\_\_).

Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung nachträglich nach billigem Ermessen zu ändern, oder, soweit eine solche bei Abschluss des Mietvertrages noch nicht bestanden hat, erstmalig aufzustellen, soweit dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erforderlich und für den Mieter zumutbar ist.

Dies gilt insbesondere, falls die WEG eine Hausordnung erstmals aufstellt oder die bestehende Hausordnung abändert.

## § 15 Rückgabe der Mietsache

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mietsache in einem Zustand, der den Vereinbarungen der Vertragsparteien im Mietvertrag entspricht, zurückzugeben. Alle Schlüssel, auch die vom Mieter selbst beschafften, sind an den Vermieter herauszugeben.
2. Wird die Rückgabe durch den Mieter schuldhaft verzögert, so ist dieser verpflichtet, eine Entschädigung in Höhe der vollen Miete einschließlich der Betriebskostenvorauszahlungen bis zur vollständigen Rückgabe der Mietsache zu zahlen. Weitergehende Schadensersatzansprüche des Vermieters bleiben unberührt.
3. Der Vermieter ist bei vorzeitigem Auszug des Mieters berechtigt, in den Räumen Arbeiten jeder Art ausführen zu lassen. Darin liegt keine Überlassung des Gebrauchs an einen Dritten, insbesondere Handwerker im Sinne des § 537 Abs. 2 BGB vor. Der Vermieter ist in dem Zusammenhang verpflichtet, dieses entsprechend dem Mieter an die letzte bekannte Anschrift oder zuletzt mitgeteilte Anschrift bekannt zu machen.
4. Bei Beendigung des Mietverhältnisses wird ein schriftliches Rückgabe-/Abnahmeprotokoll erstellt. Der Mieter hat dem Vermieter seine neue Anschrift mitzuteilen.
5. Für Schäden an und Verlust von zurückgelassenen Gegenständen haften der Vermieter oder seine Erfüllungsgehilfen nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Der Vermieter darf diese, unbeschadet der Rechte des § 546a BGB, auf Kosten des Mieters entsorgen, wenn er den Mieter zuvor unter Fristsetzung zur Abholung aufgefordert hat oder diese nach den Vorschriften des Vermieterpfandrechts verwerten.

Gegenstände die offensichtlich keinen Wert haben (z.B. Müll, unbrauchbares Mobiliar) kann der Vermieter nach freiem Ermessen auf Kosten des Mieters entsorgen.

## § 16 Personenmehrheit als Mieter

Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner. Soweit im Mietvertrag vom Mieter die Rede ist, gilt die entsprechende Regelung stets für alle Mieter.

*Mietervollmachten:*

*Erklärungen, die auf das mit den Mietern bestehende Mietverhältnis von Einfluss sind, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für den Ausspruch von Kündigungen und nicht für den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages.*

Der Widerruf der Vollmachten ist zulässig.

*Vermietervollmachten:*

*Bei einer Mehrheit von Vermietern ist jeder der Vermieter berechtigt, Erklärungen mit Wirkung für die anderen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Vermieter geltend insoweit als gegenseitig bevollmächtigt.*

## § 17 Mietsicherheit (Mietkaution)

Der Mieter verpflichtet sich, an den Vermieter als Sicherheit für die Erfüllung eventueller Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis eine Kautionssumme von \_\_\_\_\_ EUR zu leisten. Die Kautionssumme kann in drei Raten zu einer Nettomonatsmiete geleistet werden. Macht der Mieter von diesem Recht der Ratenzahlung gebrauch, so ist die erste Rate zu Beginn des Mietverhältnisses und spätestens bei Übergabe der Mietsache zu erbringen. Die restlichen Raten sind dann im Abstand von einem Monat fällig.

Für die Leistung der Kautionssumme hat der Mieter folgende Möglichkeiten:

1. Der Mieter legt die Kautionssumme bei einem Geldinstitut seiner Wahl per Sparbuch mit dreimonatiger Kündigungsfrist an, verpfändet zu Gunsten des Vermieters.
2. Der Mieter zahlt die Kautionssumme auf ein Kautionskonto beim Verwalter ein. Anzugeben ist die Mieternummer, der Name, das Objekt sowie ein Hinweis auf Kautionssumme. Die Kopie des Zahlungsbeleges ist spätestens zur Schlüsselübergabe zu übergeben.
3. Der Mieter übergibt die Kautionssumme mittels Bankbürgschaft einer Deutschen Bank oder Sparkasse, welche selbstschuldnerisch unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage unbefristet bis zum Ende des Mietverhältnisses gilt, auf erstes Anfordern und namentlich unter Ausschluss der Hinterlegung gem. § 372 BGB.



Der Mieter kann gegen Mietforderungen nicht mit seinem Anspruch auf Rückzahlung der Kautions aufrechnen. Ein „Abwohnen“ der Kautions ist somit ausgeschlossen. Dieses Aufrechnungsverbot gilt auch nach Beendigung des Mietverhältnisses nachvertraglich bis zur vollständigen Erledigung sämtlicher gegenseitiger Ansprüche, soweit diese ihren Ursprung im Mietverhältnis haben.

Die Kautions ist nach Rückgabe der Mietsache in vertragsgemäßem Zustand zuzüglich der angefallenen Zinsen unter Abrechnung eventueller Vermieterforderungen, innerhalb einer angemessenen Überlegungsfrist an den Mieter zurückzuzahlen. Steht eine Forderung des Vermieters zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest, bzw. befindet sich die Wohnung in einem nicht vertragsgemäßen Zustand, so ist er berechtigt, einen der voraussichtlichen Forderung entsprechenden Betrag von der Mietsicherheit bis zur Klärung aller Umstände zurückzubehalten. Dies gilt auch hinsichtlich der vom Mieter bis zum Mietende zu bezahlenden Betriebskosten bis zum Vorliegen der endgültigen Betriebskostenabrechnung.

## § 18 Energieausweis

Dem Mieter wird mit Abschluss des Mietvertrages eine Kopie des Energieausweises des Gebäudes (Anlage \_\_\_\_ ) übergeben. Der Inhalt dieses Ausweises ist ausdrücklich nicht zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Er war auch nicht Gegenstand der Vertragsanbahnung. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Energieausweis keine Rechtswirkung für diesen Vertrag hat und sich daraus keine Gewährleistungs- und Modernisierungsansprüche herleiten lassen.

## § 19 Haftungsausschlüsse

### 1. Schäden durch höhere Gewalt usw.

Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die durch Zufall, höhere Gewalt, Naturkatastrophen, Terrorismus, Kriege und innere Unruhen oder das Verhalten Dritter (z.B. Straftaten) entstehen. Ersatzansprüche stehen dem Mieter nur dann zu, wenn der Vermieter eine entsprechende Versicherung abgeschlossen und der Mieter die Prämien als Betriebskosten anteilig getragen hat. Bei mehreren Parteien wird im Zweifel der Ersatz nach dem von den Mietern im Wege der Betriebskosten geleisteten Prämienanteil aufgeteilt.

Der Vermieter haftet ansonsten für Sach-, Tier- und Vermögensschäden nur, wenn er oder sein Erfüllungsgehilfe vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat.

### 2. Haftung an Einrichtungsgegenständen

Für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuer, Rauch, Schnee, Schwamm und ähnliche Einwirkungen von Feuchtigkeit entstehen, haftet der Vermieter nur, wenn er oder sein Erfüllungsgehilfe den Schaden vorsätzlich verursacht haben, vor allem wenn die Sachen durch Vernachlässigung des Grundstücks entstanden sind



und der Vermieter oder sein Erfüllungsgehilfe es trotz Kenntnis unterlassen haben, die Mängel zu beseitigen. Soweit zu Gunsten des Mieters eine Versicherung gegen die vorgenannten Schäden besteht, gilt § 19 Ziffer 1 entsprechend.

### **3. Beschädigung und Verlust eingebrachter Gegenstände**

Für die sonstige Beschädigung und das Abhandenkommen von Gegenständen, die vom Mieter, dessen Angehörigen oder Besucher auf das Mietgrundstück oder in die Mietsache verbracht wurden, dort gelagert, abgestellt werden usw., haftet der Vermieter nur, wenn ihm, oder seinen Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt.

### **4. Haftungsfreistellung**

Die verschuldensunabhängige Garantiehafung des Vermieters für anfängliche Mängel gem. § 536 Abs. 2, 1. Alternative BGB wird ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um die Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit. Ein Schadenersatzanspruch des Mieters für anfängliche Mängel besteht im Übrigen nur dann, wenn der Vermieter deren Vorhandensein oder Nichtbeseitigung zu vertreten hat.

## **§ 20 Versicherungspflicht des Mieters**

Jeder am Mietvertrag beteiligte Mieter ist verpflichtet, eine Privat-Haftpflichtversicherung abzuschließen und ständig während des Mietverhältnisses zu unterhalten, die Versicherungsschutz für den Fall gewährt, dass er wegen eines Schadensereignisses aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen auf Schadenersatz in Anspruch genommen wird, es sei denn, er ist über den anderen Mieter als dessen Angehöriger bereits entsprechend mitversichert.

Die Haftung des Mieters im Fall von Abhandenkommen von Schlüsseln (§ 1 Nr. 2) muss mitversichert sein, ebenso die Haftpflicht wegen einer Beschädigung der gemieteten Räume. Ausgeschlossen ist Versicherungsschutz für Einrichtungen, Glasschäden, normale Abnutzung und Verschleiß sowie Schäden durch übermäßige Beanspruchung und Schäden an der gesamten Haustechnik, insbesondere der Heizungsanlage.

Der Mieter verpflichtet sich bei Abschluss des Mietvertrages und später auf jederzeitige Anforderung hin einen Nachweis über das Bestehen der Privat-Haftpflichtversicherung dem Vermieter vorzulegen. Ausnahmsweise entfällt die Verpflichtung des Mieters durch Eigenabsicherung durch eine Haftpflichtversicherung, wenn dies nur durch Zahlung unverhältnismäßig hoher Beiträge erreicht werden könnte.

## § 21 Sonstige Vereinbarungen

1. Text

---

---

2. Vereinbarung zur Tierhaltung

---

---

3. Vereinbarung zur Übernahme von Reinigungsleistungen durch den Mieter

---

---

4. bauliche Veränderungen

---

---

5. Sondernutzungsrechte des Mieters

---

---

6.

---

---

*[Hinweis: bei sonstigen Vereinbarungen muss stets geprüft werden, ob diese nicht mit bereits abgeschlossenen Vereinbarungen des Mietvertrages inhaltlich in Widerspruch stehen]*

## § 22 Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages

Alle Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrages einschließlich seiner Anlagen sowie eine Vertragsaufhebung erfolgen schriftlich und bedürfen der eigenhändigen Unterschrift aller Vertragspartner. Von diesem Schriftformerfordernis ausgenommen sind die Fälle, in denen das Gesetz oder dieser Vertrag eine abweichende Regelung vorsehen oder die Neueinführung von Betriebskosten und die Änderung des Umlageschlüssels der Betriebs- bzw. Heizkosten.

Im Zweifel geltend mündliche Abreden nur vorläufig.

## § 23 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages nicht wirksam sein, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Kann sich ein Vertragspartner aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften auf eine Vertragsbestimmung nicht berufen, so gilt als vertraglich vereinbart, dass dies auch der andere Vertragspartner nicht kann.

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.

## § 24 Datenschutz

In diesem Mietvertrag erhobene personenbezogenen Daten werden vom Vermieter benötigt, um sicher zu stellen, dass dieser gem. Artikel 6 Abs. 1 Satz 1 lit. b) und f) DSGVO seine Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis und dessen Abwicklung erfüllen kann.

Der Mietvertrag bzw. dessen Vertragstext und die darin enthaltenen Daten werden vom Vermieter, gegebenenfalls auch elektronisch, verarbeitet und gespeichert.

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.

Diese personenbezogenen Daten bleiben auch nach Beendigung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der gesetzlichen 3-jährigen Verjährungsfrist (§ 195 BGB) gespeichert und werden danach gelöscht; sofern der Vermieter aufgrund von steuer- und handelsrechtlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten nicht nach Artikel 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c) DSGVO zu einer längeren Speicherung verpflichtet ist.

Um der Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen nachzukommen ist der Vermieter gem. Artikel 6 Abs. 1 Satz 1 lit. b) DSGVO berechtigt, personenbezogene Daten des Mieters an Handwerker, Sachverständige, Messdienstleister, Rechts- und Steuerberater, Betreibergesellschaften für Kabelfernsehen, Gas-, Wasser- und Stromversorger, Versicherungen, Schornsteinfeger, Ersteller von Betriebskostenabrechnungen und andere Dienstleister, denen sich der Vermieter zur Erfüllung seiner Vertragspflichten bedient, in erforderlichem Umfang herauszugeben.

Zum Zwecke der Erfüllung von Rechtsansprüchen anderer Mieter kann diesem auf Verlangen Einsicht in sämtliche, den jeweiligen Betriebs- und Heizkostenabrechnungen zugrundeliegenden Originalbeläge und Verbrauchserfassungen gewährt werden.

Gem. Artikel 6 Abs. 1 Satz 1 lit. f) DSGVO ist der Vermieter berechtigt, solche Daten an Dritte weiterzugeben, die für die Erstellung von Mieterhöhungen, Mietspiegeln, Mieterdatenbanken und sonstigen Mietpreissammlungen erforderlich sind. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Daten in Form von Lage, Art, Ausstattung und Beschaffenheit der Mietsache sowie die Höhe von Miete und Betriebskosten.

Der Mieter hat das Recht gem. Artikel 15 DSGVO Auskunft über seine vom Vermieter verarbeiteten personenbezogenen Daten, gem. Artikel 16 DSGVO die Berichtigung unrichtiger oder die Vervollständigung und gem. Artikel 18 DSGVO die Einschränkung der Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten zu verlangen. Der Mieter hat außerdem das Recht auf Datenübertragbarkeit gem. Artikel 20 DSGVO sowie ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde gem. Artikel 77 DSGVO. Sofern personenbezogene Daten des Mieters auf Grundlage von berechtigten Interessen gem. Artikel 6 Abs. 1 Satz 1 lit. f DSGVO verarbeitet werden, hat dieser das Recht, gem. Artikel 21 DSGVO hiergegen Widerspruch einzulegen, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus der besonderen Situation des Mieters ergeben.

---

Ort, Datum

---

Ort, Datum

---

Vermieter

---

Mieter

*[Hinweis: alle im Rubrum des Mietvertrages vorgesehenen Mieter und Vermieter sollten hier unterschreiben, da nur diejenigen Vermieter und Mieter sind, die sowohl im Rubrum als auch in der Unterschriftenzeile benannt und unterschrieben haben]*

#### **Disclaimer**

Der Mustervertrag wurde mit größter Sorgfalt erstellt von den Rechtsanwälten Wingendorf & Weißschuh, Mannheim, Stuttgart und Berlin. Die immowelt GmbH übernimmt allerdings keine Gewähr für die Aktualität und Inhalte der im Vertragsmuster bereitgestellten kostenlosen Formulklauseln. Die Nutzung des Vertragsmusters erfolgt auf eigene Gefahr.

Stand: April 2024