

Mietvertrag für Einfamilienhaus

Zwischen Ingeborg Nitsche
(Vor- und Zuname)

Rainer Nitsche (in Generalvollmacht)
(Vor- und Zuname)

Buchenweg 14, 73230 Kirchheim unter Teck
(Straße Nr., PLZ, Ort)

Tel.: 015161451184, E-Mail: r_nitsche@web.de als Vermieter/in
(Telefon) (Fax) (E-Mail)

und Fabian Mertikat
(Vor- und Zuname) (Geburtsdatum)

Jennifer Forzano
(Vor- und Zuname) (Geburtsdatum)

Armbruststr. 20, 73230 Kirchheim unter Teck
(Straße Nr., PLZ, Ort)

Tel.: 015224367652, E-Mail: fabian.mertikat@outlook.com als Mieter/in
(Telefon) (Fax) (E-Mail)

(Bankverbindung: IBAN)

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietsache

1. Vermietet wird das Haus in Bleicherwiesen 16, 73230 Kirchheim unter Teck
(Ort, PLZ, Straße Nr.)

zu Wohnzwecken und alleiniger Nutzung.

Sonstiges/Zubehör (z.B. Einbauküche, Garage)
Einbauküche, 2 Garagen

☐ Das Haus ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft.

2. Beheizung

☐ Einzelofen ☒ Zentralheizung ☐ Sonstiges _____

3. Ausgehändigte Schlüssel

Schließanlage 3 Haus _____ Briefkasten _____ Garage _____ Zugangskarte _____
Haustür _____ Zimmer _____ Keller _____ Handsender _____ Sonstiges _____

Die Anfertigung von zusätzlichen Schlüsseln ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet. Schlüssel, die der Mieter sich zusätzlich beschafft hat, sind dem Vermieter nach Beendigung der Mietzeit herauszugeben.



§ 2 Mietzeit/Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.03.2025

- ☒ und wird auf **unbestimmte Zeit** geschlossen.
- ☐ und wird **auf die Dauer von** ____ -- ____ Jahren, also bis ____ -- ____ geschlossen, weil der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit
- ☐ Wohnraum für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will, hier:

- ☐ in zulässiger Weise beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahme durch Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert werden würde, hier:

- ☐ an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Besteht kein solcher Befristungsgrund oder wurde dieser vorstehend nicht schriftlich festgehalten, gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Auch während der Laufzeit der Befristung ist der Vermieter berechtigt, Mieterhöhungen vorzunehmen, die aufgrund gesetzlicher Vorschriften für Wohnraum, der auf unbestimmte Zeit vermietet ist, zulässig sind.

- ☐ Beide Parteien können eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses mit gesetzlicher Frist frühestens zum _____ erklären. Der darin liegende **Kündigungsverzicht** kann höchstens für die Dauer von 4 Jahren seit **Abschluss** des Vertrags und mit der Möglichkeit zum Ablauf dieses Zeitraums vereinbart werden.

2. Ist das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen, so kann jede Partei das Mietverhältnis schriftlich kündigen. Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.

3. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

4. Die Regelung des § 545 BGB, wonach sich ein beendetes Mietverhältnis im Falle der Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter auf unbestimmte Zeit verlängert, wird ausgeschlossen.

§ 3 Miete

1. Die Miete beträgt monatlich für

- | | |
|--|-----------|
| a) Haus/Reihenhaus | 1650,00 € |
| b) Garage/Stellplatz | 0,00 € |
| c) Einbauküche/Möblierung | 0,00 € |
| d) Betriebskosten-Vorauszahlung (siehe folg. Ziffer 2) | 0,00 € |

zusammen 1650,00 €

2. Betriebskosten

- a) Neben der Miete sind vom Mieter zusätzlich die anfallenden Betriebskosten gem. §§ 2 BetrKV, 7 Abs.2 HeizkostVO zu bezahlen. **Zu den umlagefähigen Kosten gehören insbesondere:** Grundsteuer, Wasserversorgungskosten, Entwässerungskosten, Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, die Kosten der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage sowie die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung, Reinigungs- und Wartungskosten von Heizungen, Gaseinzelfeuerstätten, Elektroheizgeräten und Warmwassergeräten, Kosten des Personen- oder Lastenaufzugs, Straßenreinigungs- und Müllbeseitigungskosten, Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflegekosten, Kosten der Beleuchtung, Schornsteinreinigungskosten, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswartkosten, Betriebskosten der Gemeinschaftsantenne oder des Breitbandanschlusses, Kosten des Betriebs der Einrichtungen für Wäschepflege **sowie die sonstigen Betriebskosten:** Kosten der Dachrinnenreinigung und -heizung, Kosten des Betriebs und der Wartung für Rauchwarn-, Feuer- und CO-Melder, Sprinkleranlage, Feuerlöscher, Garagentor, Lüftungs-/Klimaanlage, Betriebs- und Wartungskosten von Anlagen zur Warmwassererzeugung mit regenerativen Energien, Kosten der Prüfung und Wartung technischer Stellplatzeinrichtungen und Hebeanlagen, Wartungs- und Prüfungskosten der Solarstromanlage, Prüfungskosten der Betriebssicherheit technischer Anlagen, Kosten der Trinkwasseruntersuchung. Der



Vermieter ist zudem berechtigt, Eigenleistungen im Hinblick auf vom Mieter zu tragende Kosten auf der Grundlage fiktiver Berechnungen eines Dienstleistungsunternehmens abzurechnen, § 1 Abs. 1 S. 2 BetrKV.

- b) Für die vorstehend aufgeführten Kosten wird eine **monatliche Vorauszahlung**, wie in § 3 Nr. 1 d) festgelegt, erhoben; hierüber ist jährlich abzurechnen.
- c) Ist das vermietete Haus Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft und haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umzulegen. Widerspricht der Maßstab billigem Ermessen, ist nach § 556a Abs. 1 BGB umzulegen.
- d) Jede Vertragspartei ist berechtigt, nach erfolgter Abrechnung der Betriebskosten die monatliche Vorauszahlung entsprechend der eingetretenen Änderung anzupassen, und zwar mit Beginn des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Anpassungsverlangens.
- e) Soweit möglich, sind die Betriebskosten direkt mit dem Versorgungsunternehmen bzw. Leistungserbringern abzurechnen, einschließlich der Kosten des Energieverbrauchs der Mietsache (z.B. Strom, Gas, Heizung). Sofern der Mieter zu Vertragsbeginn über den Vermieter mit einem Kabelsignal versorgt wird, ist der Vermieter nicht verpflichtet, den Mieter über den 01.07.2024 hinaus mit einem Kabelsignal zu versorgen. Im Übrigen gilt § 3 Nr. 2 e) S. 1.
- f) Werden nach Vertragsabschluss Betriebskosten im Sinne des § 2 BetrKV in der jeweils gültigen Fassung neu eingeführt oder entstehen solche neu, so ist der Vermieter zur Umlage berechtigt. Dies gilt auch für Reinigungskosten bei Wechsel zwischen Durchführungsverpflichtung zur Gebäude- und Straßenreinigung und Zahlungsverpflichtung bei Fremderledigung.
- g) Ist eine Betriebskostenpauschale vereinbart, bleiben Erhöhungen oder Ermäßigungen gemäß § 560 BGB vorbehalten.

3. Vereinbarung einer Staffelmiete oder Indexmiete (zutreffendes ankreuzen)

☐ Staffelmiete

	Haus (monatlich)	Sonstiges/Garage (monatlich)
ab _____	€ _____	€ _____
ab _____	€ _____	€ _____
ab _____	€ _____	€ _____
ab _____	€ _____	€ _____

Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung der Miete nach den §§ 558 bis 559 b BGB ausgeschlossen.

☐ Indexmiete

Die Parteien vereinbaren, dass die Entwicklung der Miethöhe durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt wird. Steigt oder fällt dieser ab Beginn des Mietverhältnisses oder seit der letzten Anpassung, kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Änderung der Miete verlangen. Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. 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. Eine Erhöhung nach § 558 BGB ist ausgeschlossen.

4. Zahlungstermine

- a) Die gesamte Miete ist spätestens bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats im Voraus auf folgendes Konto zu entrichten:

Kontoinhaber: Ingeborg Nitsche Bank: Volksbank Mittlerer Neckar
 IBAN: DE31612901200370493001

- b) Der Saldo aus der Betriebskostenabrechnung ist zwei Wochen nach Zugang der Abrechnung fällig.

§ 4 Kautions

- Der Mieter verpflichtet sich, eine Kautions in Höhe von 4500 € an den Vermieter zu leisten. Die Kautions darf drei Nettomonatsmieten (ohne Betriebskosten) nicht überschreiten.
- Der Mieter darf fällige Mietzahlungen nicht mit der Kautions aufrechnen.
- Die Bankkosten der Eröffnung, Führung und Auflösung des Kautionskontos trägt der Mieter.



§ 5 Haftung des Vermieters, Benutzung der Mietsache, Untervermietung, Tierhaltung

1. Die verschuldensunabhängige Garantiehaftung des Vermieters wegen anfänglicher Sachmängel am Mietobjekt wird ausgeschlossen. Die gesetzliche Regelung zu anfänglichen Rechtsmängeln bleibt unberührt.
2. Schadensersatzansprüche des Mieters, einschließlich solcher aus unerlaubter Handlung, können im Übrigen nur geltend gemacht werden, soweit sie
 - a) auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen oder
 - b) auf einer fahrlässigen Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht durch den Vermieter oder seiner Erfüllungsgehilfen oder
 - c) auf einer zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit führenden fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen oder
 - d) auf dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft des Mietgegenstands oder
 - e) auf einer zwingenden gesetzlichen Haftung des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen.
3. Der Mieter hat das Haus, die Mietsache samt Zubehör sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln, insbesondere für notwendige Reinigung, Lüftung und Heizung der Mietsache zu sorgen und sie von allem Ungeziefer frei zu halten.
4. Der Mieter darf die Mietsache nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken nutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf dies der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
5. Der Mieter darf die Mietsache nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters untervermieten. Dasselbe gilt für eine Gebrauchsüberlassung an Dritte, auch soweit kein Untermietverhältnis begründet wird. Bei Besuchern gilt dies, wenn die Besuchsdauer die Zeit von 6 Wochen übersteigt. Im Übrigen wird auf die §§ 540, 553 BGB verwiesen. Kommt es zu unerlaubter/ungenehmigter Untervermietung, ist der Vermieter berechtigt, den Mehrerlös aus der Untervermietung vom Mieter herauszuverlangen.
6. Der Mieter darf Haustiere mit Ausnahme von Kleintieren (Ziervögel etc.) nur mit Zustimmung des Vermieters halten. Die Zustimmung kann nur versagt bzw. widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung der Hausbewohner oder des Grundstücks zu befürchten ist. Dem Mieter ist untersagt, Tauben und andere Wildtiere vom Grundstück aus zu füttern. Der Mieter haftet für alle aus Tierhaltung und unerlaubter Tierfütterung entstehenden Schäden des Vermieters, gegebenenfalls auch ohne Vorliegen eines Verschuldens.

§ 6 Anzeigepflichten und Haftung des Mieters

1. Schäden an der Mietsache hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
2. Offensichtliche Mängel hat der Mieter innerhalb eines Monats nach Einzug anzuzeigen. Unterlässt er dies, so kann er sich bei Auszug nicht darauf berufen, dass ein Mangel bereits bei Einzug vorhanden war. § 536b BGB bleibt davon unberührt.
3. Schäden in den Mieträumen, am Gebäude, an den zum Gebäude oder Grundstück gehörenden Einrichtungen und Anlagen hat der Mieter auf seine Kosten beseitigen zu lassen, wenn und soweit ihn, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen, seine Untermieter und Besucher oder die von ihm beauftragten Handwerker ein Verschulden trifft. Der Mieter haftet zudem für Schäden, die durch fahrlässiges Offenstehenlassen von Türen, Fenstern, Fensterläden, Rollläden, Markisen, Jalousien oder durch Säumnis einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht entstehen.
4. Zuneige gehender Brennstoffvorrat hat der Mieter dem Vermieter rechtzeitig anzuzeigen.

§ 7 Besichtigung der Mietsache

1. Der Vermieter und/oder sein Beauftragter sind insbesondere berechtigt, zur Feststellung der Notwendigkeit bzw. zur Durchführung von Instandhaltungs-/Instandsetzungsarbeiten oder Verkehrssicherungspflichten, zum Ablesen von Messgeräten, zur Überprüfung technischer Einrichtungen (z.B. Rauchwarnmelder), zur Aufrechterhaltung der Versorgungssicherheit im Haus, zur Feststellung der Renovierungsbedürftigkeit (§ 12), zur Besichtigung mit Kauf- oder Mietinteressenten, zur Überprüfung des vertragsgerechten Mietgebrauchs (z.B. bei begründetem Verdacht unzulässiger Tierhaltung), zur Wahrung seiner Rechte (z.B. Aufmaß zum Zwecke einer Mieterhöhung) oder aus ähnlichen wichtigen Gründen, die Mietsache zu besichtigen.
2. Die Besichtigung kann werktags zwischen 09.00 und 13.00 Uhr, sowie zwischen 15.00 und 20.00 Uhr, samstags bis 18.00 Uhr, erfolgen. Die Besichtigung ist dem Mieter mindestens vier Tage zuvor anzukündigen. Im Einzelfall kann der Mieter aus wichtigem Grund einer Besichtigung widersprechen. Er muss in diesem Fall unverzüglich einen zeitnahen Ersatztermin anbieten.
3. Bei Gefahr in Verzug (z.B. Rohrbruch, Feuer) ist dem Vermieter der sofortige Zutritt zur Mietsache zu jeder Tages- und Nachtzeit zu ermöglichen. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass auch in seiner Abwesenheit der Zutritt zur Mietsache gewährleistet ist. Der Vermieter ist darüber zu informieren, wem der Mieter zu obigem Zweck einen Wohnungsschlüssel überlassen hat.



§ 8 Veränderungen an und in der Mietsache

1. Bauliche Veränderungen an und in der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.
2. Einrichtungen oder Veränderungen der Mietsache, die der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters während der Mietzeit angebracht oder vorgenommen hat, hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters sofort auf eigene Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
Bei genehmigten Veränderungen oder Einrichtungen muss der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses diese auf eigene Kosten beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen, soweit nichts Abweichendes vereinbart ist.
3. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er nach seiner Wahl entweder dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrags für die Abnutzung zu erstatten oder in sonstiger Weise einen angemessenen Ausgleich zu leisten. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch und entfernt der Mieter die Einrichtungen, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet.
4. Aufstellung und Betrieb von (Kamin-) Öfen oder Abluft-Wäschetrocknern in den Wohnräumen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Bei Aufstellung und Betrieb dieser Geräte hat der Mieter alle gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen sowie die Regeln der Technik zu beachten.
5. Unberührt davon bleiben die Rechte des Mieters aus § 554 BGB

§ 9 Erhaltung der Mietsache

Die Kosten für auch ohne Verschulden des Mieters notwendige Reparaturen an solchen Gegenständen, welche dem häufigen und unmittelbaren Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, z.B. Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Verschlussvorrichtungen für Fensterläden, Rollläden, Jalousien sowie Markisen (Kleinreparaturen) hat der Mieter zu tragen, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur **125,00 €** und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand 6% der Jahreskaltmiete innerhalb von zwölf Monaten nicht übersteigt.

§ 10 Zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung, Raumtemperatur

1. Die dem Tagesaufenthalt dienenden Räume werden während der Heizperiode (1. Oktober bis 30. April) in der Zeit von 6.00 Uhr bis 23.00 Uhr mit einer Temperatur von mindestens 20°C beheizt.
Für die sonstigen Räume genügt eine angemessene, der technischen Anlage entsprechende Erwärmung. Außerhalb der Heizperiode ist es Sache des Mieters, durch eigene Übergangsheizung für eine seinen Wünschen entsprechende Raumtemperatur zu sorgen. Soweit der Mieter die Heizung allein betreibt, ist er verpflichtet, die Heizung im üblichen Umfang ständig in Betrieb zu halten.
2. Sofern die Mietsache nicht über Klimatechnik verfügt, kann der Mieter keine Maßnahmen zur Reduzierung der Innentemperatur verlangen.
3. Bei Auszug trägt der Mieter die Kosten der Zwischenablesung bis zu einem Betrag in Höhe von 70,00 €. Ein Anspruch des Mieters auf unterjährige Zwischenabrechnung besteht nicht.
4. Der Vermieter ist berechtigt, die Wärmeversorgung auf einen Dritten zu dessen Bedingungen zu übertragen (Wärmecontracting). Der Mieter verpflichtet sich, die hierdurch zusätzlich anfallenden Kosten zu übernehmen, soweit die nach der Wärmelieferverordnung (WärmeLV) vorgegebenen Voraussetzungen vorliegen.

§ 11 Personenmehrheiten

1. Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Die Erklärungen von einem oder an einen Mieter sind für die anderen rechtsverbindlich. Die Mieter gelten insoweit als gegenseitig bevollmächtigt, ausgenommen bei Kündigungen und Mietaufhebungsvereinbarungen.
3. Bei einer Mehrheit von Vermietern ist jeder berechtigt, Erklärungen mit Wirkung für die anderen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Vermieter gelten insoweit als gegenseitig bevollmächtigt.
4. Tatsachen, die für einen Ehe- bzw. eingetragenen Lebenspartner oder Mitmieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für ihn einen Schadensersatz- oder ähnlichen Anspruch oder eine Schadensersatzpflicht begründen, haben für den anderen Ehe- bzw. eingetragenen Lebenspartner oder Mitmieter die gleiche Wirkung.



§ 12 Schönheitsreparaturen

1. Vorbehaltlich Nr. 2 stellen sich Vermieter und Mieter von der Durchführung von Schönheitsreparaturen gegenseitig frei.
2. Soweit der Mieter die Mietsache bei Mietbeginn renoviert oder nicht renovierungsbedürftig übernommen hat, gilt folgendes: Der Mieter verpflichtet sich, Schönheitsreparaturen wie nachstehend geregelt auf eigene Kosten in fachgerechter Ausführung vorzunehmen oder vornehmen zu lassen. Die Schönheitsreparaturen umfassen:
 - a) Anstreichen der Wände und Decken, Streichen bzw. Lasieren der Innentüren samt Rahmen, sowie der Fenster und Außentüren von innen,
 - b) Tapezieren der Wände und Decken sowie Streichen von Heizkörpern einschließlich Heizungsrohren, dies gilt nicht für Nebenräume.

Die vorstehende Renovierungspflicht des Mieters erstreckt sich dabei nur auf diejenigen Teile der Mietsache, die ihm bei Mietbeginn renoviert oder nicht renovierungsbedürftig übergeben wurden.

Während der Mietzeit gelten die vorgenannten Verpflichtungen im Allgemeinen nach folgenden Zeitabständen (Renovierungsfristen): Schönheitsreparaturen nach § 12 Nr. 2 a) alle 5 Jahre und Schönheitsreparaturen nach § 12 Nr. 2 b) alle 10 Jahre. Die in § 12 Nr. 2 a) aufgeführten Arbeiten sind in Nebenräumen innerhalb der Mietsache (z.B. Speise- oder Besenkammer) alle 7 Jahre fällig. Die vorstehenden Fristen kommen je nach Zustand der Mietsache in Anwendung. Sind bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen fällig, jedoch vom Mieter noch nicht ausgeführt, sind diese bis spätestens zum Beendigungszeitpunkt vom Mieter auszuführen.

§ 13 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung der Mietzeit hat der Mieter die Mietsache sorgfältig gereinigt und geputzt zurückzugeben, dies gilt auch für die Teppichböden. Weist der Vermieter nach, dass die Teppichböden bei Einzug neu verlegt oder fachgerecht gereinigt worden sind, ist der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, ebenfalls die Reinigung fachgerecht vorzunehmen. Im Übrigen wird auf § 12 des Mietvertrags verwiesen.
2. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeit lang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit bzw. bis zum Ende der normalen Kündigungsfrist.
3. Hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses Gegenstände zurückgelassen, so ist der Vermieter berechtigt, nach vergeblicher schriftlicher Aufforderung und Ablauf einer Frist von zwei Wochen diese durch eine zur öffentlichen Versteigerung befugte Person verwerten zu lassen. Der Erlös abzüglich der Kosten steht dem Mieter zu. Bescheinigt der Versteigerer schriftlich die Wertlosigkeit der Gegenstände, kann der Vermieter darüber wie ein Eigentümer verfügen.

§ 14 Zusatzvereinbarungen für vermietetes Wohnungseigentum

1. Sofern das Haus Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft ist, sind die Bestimmungen der Teilungserklärung sowie die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über die Ordnung auf den Gemeinschaftsflächen und das Zusammenleben der Bewohner auch für Mieter verbindlich. Dies gilt auch für spätere Änderungen der Teilungserklärung und für nach Abschluss des Mietvertrags getroffene Beschlüsse der Wohnungseigentümer, sofern der Vermieter dem Mieter die Änderungen anzeigt. Gleiches gilt für Änderungen des Umlageschlüssels durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer, sofern der Vermieter den Mieter vor Beginn des nach dem neuen Umlageschlüssel abzurechnenden Wirtschaftsjahrs hierüber informiert hat, vgl. auch § 3 Nr. 2 c).
2. Der jeweilige Verwalter der Wohnungseigentumsanlage ist neben dem Vermieter berechtigt, die zur Aufrechterhaltung der Hausordnung erforderlichen Einzelanweisungen zu erteilen.

§ 15 Bewirtschaftung, Verkehrssicherungspflicht, Reinigung und Gartenpflege

1. Der Mieter hat selbst dafür Sorge zu tragen, dass bei Kälte Wasser- und Abwasserleitungen nicht einfrieren. Zudem übernimmt der Mieter in eigener Verantwortung alle erforderlichen Arbeiten bzw. Beauftragungen, welche zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Mietsache notwendig sind (z.B. Dachrinnenreinigung).
2. Der Mieter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht. Hierzu zählt insbesondere die Reinigung der Straßen und Gehwege. Die Arbeiten sind entsprechend der jeweiligen Ordnungsvorschrift mindestens 1x wöchentlich, bei Bedarf täglich, durchzuführen. Insbesondere ist auch die ausreichende Beseitigung von Schnee und Eis auf Straßen, Gehwegen und dem Hauszugang sicherzustellen.
3. Der Mieter hat die Gartenpflege zu erledigen. Zu den durchzuführenden Arbeiten zählt insbesondere: Rasenmähen, Hecke schneiden, Unkraut jäten. Die Umgestaltung des Gartens oder die Änderung der Anlage ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters zulässig. Die während der Mietzeit erntereif gewachsenen Gartenerzeugnisse stehen dem Mieter zu.



4. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Reinigungsgeräte, Streumaterial oder sonstige Arbeitsgeräte zu stellen.
5. Kommt der Mieter seiner Reinigungs-/Pflegepflicht nicht ordnungsgemäß nach, so ist der Vermieter berechtigt, nach erfolgloser Mahnung die Reinigung, Räumung, Bestreuung und Pflege auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen.

§ 16 Wohnfläche

Die Parteien sind sich darüber einig, dass für die Berechnung der Wohnfläche die Wohnflächenverordnung in der jeweils gültigen Fassung zur Anwendung kommt.

§ 17 Meldepflicht

Der Mieter ist verpflichtet, sich innerhalb von zwei Wochen nach Bezug der Mietsache bei der Meldebehörde anzumelden. Hierfür stellt der Vermieter dem Mieter eine Wohnungsgeberbestätigung aus. Die amtliche Meldebestätigung hat der Mieter dem Vermieter innerhalb einer weiteren Woche vorzulegen.

§ 18 Datenschutzhinweise

Die in diesem Mietvertrag erhobenen vertragswesentlichen personenbezogenen Daten des Mieters werden lediglich zweckgebunden zur Durchführung des Mietverhältnisses verwendet. Die Erlaubnis hierfür ergibt sich aus Art. 6 Abs. 1 b) der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO). Die Datenverarbeitung beschränkt sich hierbei auf die notwendigen Informationen. Sofern zu vertragsnotwendigen Abrechnungs- oder Verwaltungszwecken eine Datenweitergabe an Dritte wie z.B. Versorger, Abrechnungsunternehmen oder Hausverwalter erforderlich ist, darf eine Datenweitergabe an die betreffenden Empfänger stattfinden. Darüber hinaus kann der Vermieter nach Interessenabwägung aus Art. 6 Abs. 1 f) DS-GVO Daten des Mieters verwenden, z.B. zur Weitergabe von Adressdaten des Mieters an Handwerker zur Terminkoordination. Der Mieter kann einer solchen Datenverwendung jedoch widersprechen, sofern Gründe vorliegen, die sich aus der besonderen Situation ergeben.

Der Vermieter ist hierbei verantwortliche Stelle im Sinne der DS-GVO. Er trägt dafür Sorge, die ihm zur Verfügung gestellten Daten des Mieters durch Ergreifung technischer und organisatorischer Maßnahmen nach dem Stand der Technik zu schützen. Der Mieter kann gegenüber dem Vermieter Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Einschränkung, Löschung und Weitergabe seiner Daten aus Art. 15 ff. DS-GVO geltend machen. Der Vermieter ist verpflichtet, einem berechtigten Auskunftersuchen spätestens nach 30 Tagen nachzukommen.

§ 19 Sonstige Vereinbarungen

Der Vermieter übernimmt folgende Betriebskosten für das Mietobjekt:

- Grundsteuer
- Tankreinigung
- Heizungswartung
- Elementarschadenversicherung

Alle anderen unter § 3 Absatz 2 aufgeführten Kosten wie bspw. Heizöl, Wasser, Telefon/Internet, Strom, Abfallgebühren, Schornsteinfeger, ... trägt der Mieter.

Weitere dem Mieter überlassene Gegenstände (Schränke, Tische, Rasenmäher,) werden in einer gesonderten Liste geführt, die bei der Objektübergabe erstellt wird.

Andere als in diesem Vertrag getroffene Vereinbarungen bestehen nicht. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.

Kirchheim unter Teck , den 16.01.2025
(Ort) (Datum)

Unterschrift:

(Vermieter/in)

(Mieter/in)

