Die nachstehend als Vermieter und Mieter bezeichneten Vertragsparteien schließen bezüglich der im Vertrag als “Mietobjekt” bezeichneten Eigentumswohnung diesen Mietvertrag ab.

| Vermieter |
| --- |

| Mieter |
| --- |

Mehrere Mieter haften für alle Verbindlichkeiten und Pflichten aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Nutzung der Wohnung nur durch die im Mietvertrag genannten Personen erfolgt.

| Mietobjekt |
| --- |

Bei dem Mietobjekt handelt es sich um eine 1 Zimmerwohnung in

Anschrift :

Stockwerk:

Die Größe des Mietobjekts beträgt ca. 55 m²

Diese Angabe ist wegen möglicher Fehler beim Aufmaß lediglich im Hinblick auf die Verteilung der Betriebskosten als Maßstab verbindlich, soweit in diesem Vertrag nicht andere Größen als Maßstab für die Kostenumlage vereinbart sind. Die Größe wird nicht zugesichert.

Die Größenangabe dient auch nicht der Festlegung des Mietobjekts, der Flächen- und raummäßige Umfang ergibt sich vielmehr nur aus der Beschreibung des Mietobjekts.

Detaillierte Beschreibung:

Das Mietobjekt verfügt über : 5 Zimmer, Diele, Küche, Bad mit Toilette,

Nebenräume: Kellerraum

Nutzflächen: 2 Terrassen

Der Mieter ist berechtigt, folgende Einrichtungen und Anlagen nach Maßgabe der Benutzungsordnung mitzubenutzen

Waschküche /Platz für Mülltonnen / Garten / Hof / Fahrradraum /Trockenraum/ Kinderspielplatz / nicht vorhanden

| Benutzung der Mieträume |
| --- |

Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und ordnungsgemäß zu reinigen.

Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen) aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installation ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.

Die Installation von Kabelanschlüssen bedarf der Zustimmung des Vermieters. Gleiches gilt für die Installation von Einzel Antennen auf dem Dach, an der Hausfassade oder sonstigen, von außen sichtbaren Gebäudeteilen sowie auf Balkonen, Terrassen oder sonstigen Außenflächen. Bei Installation einer Antenne durch den Mieter kann der Vermieter seine Zustimmung davon abhängig machen, dass der Mieter ihn von allen im Zusammenhang mit der Installation entstehenden Kosten, Gebühren und Schäden frei hält sowie für den Aufwand bei der Beseitigung der gesamten Antennenanlage bei Auszug des Mieters in angemessener Weise Sicherheit leistet.

| PKW, Stellplatz, Garage |
| --- |

Mitvermietet sind die folgenden für die ausschließliche Benutzung durch den Mieter gekennzeichnete PKW Stellplätze:

PKW-Abstellplatz (Freiplatz) Tiefgaragenstellplatz Carport Garage nicht vorhanden

| 1. Mietzeit |
| --- |

1.1. Das Mietverhältnis beginnt am\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ für unbestimmte Dauer.

1.2. Kündigungsmöglichkeit:

../.. Wählen Sie die gewünschte Formulierung und löschen Sie die nicht gewünschten Formulierungen ../..

Muster 1: Grundlegende Formulierung für umfangreiche Sanierung

Dieser Mietvertrag wird bis zum [genaues Datum] befristet abgeschlossen. Der Grund für die Befristung ist die geplante umfangreiche Sanierung der Wohnung, die nach Ablauf des Mietverhältnisses stattfinden wird. Diese Sanierung umfasst [genaue Beschreibung der geplanten Maßnahmen, z.B. komplette Erneuerung der Elektroinstallationen, Sanitäranlagen und Heizsysteme]. Die Durchführung dieser Maßnahmen ist nicht möglich, ohne das Mietobjekt zu räumen.

Muster 2: Detaillierte Formulierung mit spezifischen Sanierungsplänen

Hiermit vereinbaren die Parteien, dass das Mietverhältnis am [Datum] endet, da die Immobilie anschließend einer umfangreichen Sanierung unterzogen wird. Diese Sanierung schließt [Auflistung der geplanten Arbeiten, wie z.B. Asbestsanierung, Fassadenerneuerung und Dachausbau] ein und ist zur Einhaltung neuer Energiestandards und zur Verbesserung der Wohnqualität erforderlich. Aufgrund des Umfangs und der Natur der Arbeiten ist eine Fortsetzung des Wohnens während der Sanierung ausgeschlossen.

Muster 3: Formulierung mit Hinweis auf rechtliche Erfordernisse

Der Vermieter und der Mieter vereinbaren, dass das Mietverhältnis bis zum [Datum] befristet wird. Der ausschließliche Grund für diese Befristung ist die notwendige Durchführung umfangreicher Sanierungsmaßnahmen, die gesetzlich vorgeschrieben sind, um die Immobilie an aktuelle Umwelt- und Sicherheitsstandards anzupassen. Diese Arbeiten beinhalten [Beschreibung der Maßnahmen, z.B. Installation einer modernen Brandmeldeanlage, Erneuerung der Isolierung] und können nicht durchgeführt werden, solange die Wohnung bewohnt ist.“

Setzt der Mieter nach Ablauf des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache fort, wird das Mietverhältnis entgegen § 545 BGB nicht stillschweigend verlängert oder neu begründet.

| 2. Schlüssel |
| --- |

2.1. Der Mieter erhält folgende Schlüssel und Funkfernbedienungen für das Mietobjekt. Die Übergabe der Schlüssel erfolgt zusammen mit der Übergabe des Mietobjekts.

 Hauseingangschlüssel Wohnungsschlüssel Haus und Wohnungsschlüssel Briefkastenschlüssel

 Kellerschlüssel Tiefgarage Funk- Fernsteuerung für TG- Tor

| 3. Schließanlage zur Türöffnung, Schlüsselverlust |
| --- |

3.1. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass die Wohnanlage mit einer Schließanlage (Systemschlösser) ausgestattet ist. Die Schließanlage ermöglicht das Öffnen der Haus-und Nebentüren und der Wohnungstüre mit nur einem einzigen Schlüssel.

3.2. Sofern ein Hauseingangsschlüssel verloren oder gestohlen wird, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Gefahr eines Missbrauchs durch Unberechtigte (Diebe, Einbrecher) besteht. Im Interesse der Sicherheit aller Mieter muss deshalb in solchen Fällen die gesamte Schließanlage überprüft und ggf. nebst aller Schlüssel ausgetauscht werden, dabei können hohe Kosten entstehen.

3.3. Im Interesse der Mietergemeinschaft ist der Mieter verpflichtet, jeden Schlüsselverlust unverzüglich dem Vermieter oder dem autorisierten Hausmeister zu melden.

3.4. Der Mieter ist verpflichtet die Kosten, die zur Wiederherstellung der Sicherheit der Schließanlage im Falle eines Verlustes oder Diebstahls erforderlich sind, zu tragen. Diese Verpflichtung besteht dann nicht, wenn der Mieter Umstände nachweist, aus denen sich ergibt, dass ein Missbrauch der Schlüssel ausgeschlossen ist. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass er rechtlich zum Ersatz des Schadens, der Dritten infolge einer Verletzung seiner Pflichten entsteht, haftbar sein kann.

3.1. Sofern ein Hauseingangsschlüssel verloren oder gestohlen wird, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Gefahr eines Missbrauchs durch Unberechtigte (Diebe, Einbrecher) besteht. Im Interesse der Sicherheit aller Mieter muss deshalb in solchen Fällen das Hausschloss überprüft und ggf. nebst aller Schlüssel ausgetauscht werden, dabei können hohe Kosten entstehen.

3.2. Im Interesse der Mietergemeinschaft ist der Mieter verpflichtet, jeden Schlüsselverlust unverzüglich dem Vermieter oder dem autorisierten Hausmeister zu melden.

3.3. Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten, die zur Wiederherstellung der Sicherheit im Falle eines Verlustes oder Diebstahls erforderlich sind, zu tragen.

Diese Verpflichtung besteht dann nicht, wenn der Mieter Umstände nachweist, aus denen sich ergibt, dass ein Missbrauch der Schlüssel ausgeschlossen ist.

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass er rechtlich zum Ersatz des Schadens, der Dritten infolge einer Verletzung seiner Pflichten entsteht, haftbar sein kann.

| 4. Mietzahlungen |
| --- |

| Der Mieter verpflichtet sich zu folgenden Mietzahlungen: |  |
| --- | --- |
| Die Wohnungs-Grundmiete beträgt monatlich:  | 915.-€ |
| Die Miete für den Autoabstellplatz beträgt monatlich:  | 40.-€ |
| Die Betriebskosten werden jährlich abgerechnet und bei Bedarf angepasst.Vorauszahlung für die Betriebskosten gemäß §§ 1,2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) inklusive Heiz- und Warmwasserkosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) in Höhe von monatlich | 300.-€ |
| Strom ist direkt an den Versorger zu bezahlen |  |
| Gesamtbetrag der Monatsmiete inklusive Vorauszahlungen | 1255.-€ |

Alle in der Monatsmiete vorstehend aufgelisteten Positionen (die Gesamtmiete) sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Kalendermonats eingehend, kostenfrei auf das vom Vermieter nachstehend angegebene Bankkonto zu überweisen. Die Einrichtung eines entsprechenden Dauerauftrages wird dringend empfohlen.

Die erste Monatsmiete (Gesamtmiete) ist spätestens bis zum Einzug und der Übergabe der Wohnung und der Schlüssel zu bezahlen.

| Bank: IBAN:  |
| --- |

| 5. Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) |
| --- |

5.1. 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, soweit erforderlich, Kopien der betreffenden schriftlichen Unterlagen zur Einsichtnahme überlassen.

5.2. Dies gilt auch für spätere Änderungen der Gemeinschaftsordnung und die nach dem Abschluss des Mietvertrags 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 mitteilen.

5.3. Der jeweilige Verwalter der Wohnungseigentumsanlage ist neben dem Vermieter berechtigt, die zur Aufrechterhaltung der Hausordnung erforderlichen Einzelanweisungen zu erteilen.

| 6. Mieterhöhungen |
| --- |

6.1. Diese Änderung der Miete kann erstmals nach Ablauf von einem Jahr seit Mietbeginn oder immer dann verlangt werden, wenn die Miete seit mindestens 1 Jahr seit der letzten Anpassung unverändert war.

| 7. Energie, Wasser, Müll |
| --- |

7.1. Der Mieter trägt sämtliche für die individuelle Ver- und Entsorgung der gemieteten Wohnung anfallenden Kosten, insbesondere:

• die Kosten der Stromversorgung

• die Kosten für die Gasversorgung (soweit vorhanden)

• die Kosten für die Müllabfuhr

7.2. Es ist Aufgabe des Mieters, mit geeigneten Ver- und Entsorgungsbetrieben Lieferverträge abzuschließen und die vereinbarten Kosten und Gebühren an diese zu bezahlen.

7.3. Für die Müllabfuhr gilt dies nur, soweit diese nicht gemeinschaftlich für alle Bewohner des Hauses von der Hausverwaltung organisiert wird.

| 8. Betriebskosten (Nebenkosten) |
| --- |

 8.1 Der Mieter zahlt die Betriebskosten gemäß §§ 1, 2 Betriebskostenverordnung. Der Vermieter rechnet über die hierauf geleisteten Vorauszahlungen des Mieters einmal im Kalenderjahr ab. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Sind Vorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen. Bei einem Mieterwechsel während des Abrechnungszeitraums braucht der Vermieter keine Zwischenabrechnung zu erstellen.

8.1.2 Fallen neue Kosten an oder erfolgt ein Kostenanstieg bei den Nebenkosten, so ist der Vermieter berechtigt, die Betriebskosten schon zu dem Zeitpunkt ab dem die neuen Kosten anfallen anzupassen.Der Vermieter ist verpflichtet schriftlich auf die Erhöhung der Nebenkosten hinzuweisen und diese sowohl dem Zweck als auch der Höhe nach zu begründen.

8.2. Soweit möglich und durch eine entsprechende Ausstattung der Wohnung vorgesehen, sind Betriebskosten vom Mieter direkt mit den Versorgungsunternehmen, bzw. Leistungserbringern abzurechnen, einschließlich des Energieverbrauchs des Mietobjekts (Strom, Gas, Müllabfuhr, Heizung).

8.3 Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte. Die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden. Als sonstige Betriebskosten i. S. v. § 2 Nr. 17 BetrKV gelten als vereinbart (ausdrückliche Bezeichnung erforderlich):

8.4 Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten i. S. d. der Betriebskostenverordnung neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

8.5 Ist eine Legionellenprüfung gesetzlich vorgeschrieben, wird diese vom Vermieter nach den gesetzlichen Vorgaben in Auftrag gegeben und wird mit dem Mieter im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung abgerechnet.

8.6 Vom Vermieter werden nach den gesetzlichen Vorgaben Rauchmelder in der Wohnung installiert.

Der Mieter hat für die Funktionalität der Rauchmelder regelmäßig zu überprüfen.

Sofern Kosten für die Prüfung der Rauchmelder entstehen, werden diese mit dem Mieter im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung abgerechnet.

8.7 Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, ; hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- Leitungswasser sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug werden bei der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt sofern dies gesetzlich möglich ist.

8.8 Die Grundsteuer ist vom Mieter nach den gesetzlichen Vorgaben zu tragen und wird mit dem Mieter im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung abgerechnet.

| 9. Heizkosten |
| --- |

9.1. Neben der Grundmiete, in der keine Heizkosten enthalten sind, trägt der Mieter einen Anteil der für die Beheizung und die zentrale Warmwasserbereitung des Mietobjektes anfallenden Kosten gemäß § 2 Nr. 4 und Nr. 5 der BetrKV (siehe Abschrift der BetrKV als Vertragsanlage).

Hierfür zahlt der Mieter die in Ziffer 4 oben vereinbarten monatlichen Vorauszahlungen. Einmal jährlich erfolgt eine Heizkostenabrechnung unter Berücksichtigung der vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen. Der Vermieter ist dazu berechtigt, jederzeit Zwischenabrechnungen zu erstellen. Reichen die vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen nicht zur Deckung seines Kostenanteiles aus, ist er zur umgehenden Nachzahlung nach Erhalt der Jahresheizkostenabrechnung oder einer Zwischenabrechnung verpflichtet.

9.2. Der vom Mieter zu tragende Kostenanteil entspricht den Bestimmungen der Heizkostenverordnung (siehe Ziffer 9.3.) unter Berücksichtigung seines Verbrauches und der Größe des Mietobjekts.

9.3. Nach den detaillierten Regelungen der HeizkostenV sind von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch auf die Nutzer zu verteilen.

Von den Kosten des Betriebs einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Warmwasserverbrauch, die übrigen Kosten nach der Wohn- oder Nutzfläche zu verteilen.

9.4. Der Vermieter ist, wenn sachliche Gründe dafür vorliegen, berechtigt, den Abrechnungszeitraum umzustellen. Führt der vereinbarte Umlagemaßstab zu grob unbilligen Ergebnissen, ist der Vermieter berechtigt und verpflichtet, den Maßstab unter Beachtung der Bestimmungen der Heizkostenverordnung zu ändern.

9.5. Ausdrücklich wird vereinbart, dass der Vermieter berechtigt ist, Erhöhungen der Heiz- und Wasserkosten (mit Warmwasser) anteilig auf den Mieter umzulegen. Das in § 560 BGB geregelte Verfahren ist dabei einzuhalten.

**Heizkosten bei Etagenheizung, Gastherme oder sonstige Einzelfeuerstätte**

Die im Mietobjekt zur Beheizung und Warmwasserbereitung installierten Geräte sind an den Mieter mitvermietet. Der Mieter betreibt diese Geräte (Therme) entsprechend seinen eigenen Bedürfnissen auf eigene Kosten im Rahmen der hier getroffenen Vereinbarungen selbst.

Der Vermieter lässt die installierten Geräte einmal jährlich oder bei Bedarf durch einen Fachbetrieb prüfen (einschließlich der gesetzlichen Abgasmessung), einstellen, warten und reinigen (auch entkalken).

Sämtliche Arbeiten an den Geräten werden ausschließlich von Fachbetrieben durchgeführt, die der Vermieter beauftragt. Der Mieter ist weder befugt, selbst Hand zu legen, noch darf er Aufträge an Dritte Personen erteilen.

Der Mieter ist verpflichtet, den mit Arbeiten an den Geräten beauftragten Handwerkern und dem Vermieter das Betreten der Wohnung zur Untersuchung und Durchführung von Arbeiten jederzeit nach vorheriger Terminabsprache zu ermöglichen.

Alle für die Therme oder sonstigen Einzelfeuerstätten und Boiler anfallenden Betriebskosten nach § 2 Nr. 4 und Nr. 5 der BetrKV (siehe Abschrift der BetrKV als Vertragsanlage) trägt der Mieter.

Der Vermieter kann anfallende Kosten dem Mieter entweder jeweils nach Anfall – unter Berücksichtigung der gemäß Ziffer 4. vereinbarten und geleisteten Vorauszahlungen in Rechnung stellen oder eine periodische Heizkostenabrechnung (mindestens einmal jährlich) erstellen.

In jedem Fall ist der Mieter verpflichtet, offene Kosten unverzüglich zu bezahlen. Der Vermieter wird eine Kopie der Handwerkerrechnungen seiner Abrechnung beifügen.

| 10. Die Kaution (Sicherheitsleistung) |
| --- |

10.1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Mietsicherheit (Kaution) in Höhe von ......................€ an den Vermieter zu bezahlen.

10.2 Die Mietsicherheit dient dem Vermieter als Sicherheit für die Erfüllung sämtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Mieter. Sie ist spätestens mit Übergabe des Mietobjekts und der Schlüssel an den Vermieter zu entrichten. Die Rechte des Mieters aus § 551 Abs. 2 BGB werden nicht eingeschränkt.

10.3. Anstelle der Bereitstellung einer Geldsumme als Mietsicherheit kommt nach Wahl des Vermieters auch die Übergabe und Verpfändung eines Mietkautionssparbuches oder eine andere gleichwertige Sicherheit in Betracht. Der Vermieter ist jedoch nicht verpflichtet, eine andere Art der Sicherheitsleistung als die Bereitstellung einer Geldsumme zu akzeptieren.

10.4. Die Kaution ist, auf das folgende insolvenzsichere Bankkonto des Vermieters zu überweisen:

Bankname: Konto:

10.5. Der Mieter kann gegen eine Mietforderung des Vermieters nicht mit seinem Anspruch auf Rückzahlung der Kaution aufrechnen.

Dieses Aufrechnungsverbot gilt auch nach Beendigung des Mietverhältnisses nachvertraglich bis zur vollständigen Erledigung sämtlicher gegenseitiger Ansprüche, soweit diese ihren Ursprung im Mietverhältnis haben.

10.6. Die Kaution 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 zu zahlenden Betriebskosten.

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, eine Betriebs- und Heizkostenabrechnung nach dem Auszug des Mieters zu erstellen. Spätestens mit Erstellung der turnusmäßigen Jahresabrechnung ist er jedoch verpflichtet, einen etwa sich ergebenden restlichen Kautionsrückzahlungsanspruch an den Mieter auszuzahlen.

| 11. Haftung des Mieters |
| --- |

11.1. Zu den Pflichten des Mieters gehört es nach § 536 c 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.

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

11.3. 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 Nutzung durch Endverbraucher in Wohnbereichen zugelassene Gifte verwendet.

11.4. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden am Mietobjekt, die durch Verletzung seiner Fürsorge- und Sorgfaltspflichten während der Mietzeit entstehen. Ebenso haftet der Mieter für Verletzungen seiner Fürsorge- und Sorgfaltspflichten durch Personen, die auf seine Veranlassung hin mit der Mietsache in Berührung kommen, worunter bspw. Betriebsangehörige, Verwandte, Gäste, Kunden, von ihm beauftragte Handwerker oder Transporteure zu verstehen .

11.5. 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.

| 12. Renovierung, Schönheitsreparaturen, Endreinigung |
| --- |

12.1 Der Vermieter ist zur Durchführung regelmäßiger Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet. Dies gilt nicht für Schönheitsreparaturen, soweit sie aufgrund eines nach Vertragsbeginn eintretenden Umstandes erforderlich werden, der nicht im Verantwortungsbereich des Mieters liegt.

12.2 Der Mieter ist verpflichtet, Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung durchzuführen, die während der Mietzeit durch seinen Mietgebrauch erforderlich werden. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich Heizrohre, offenliegender Versorgungsleitungen für Wasser und Gas, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen und das Reinigen der Fußböden.

12.3 Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Der Mieter ist berechtigt, Schönheitsreparaturen in entsprechender Qualität selbst auszuführen.

12.4 Die Schönheitsreparaturen sind fällig, wenn und soweit eine Renovierung nach dem Zustand der jeweiligen Teile der Wohnung erforderlich ist. Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen in folgenden Abständen in der Regel erforderlich sein:

– in Küche und Bad alle fünf Jahre,

– in den Wohn- und Schlafräumen sowie den Fluren alle acht Jahre,

– in anderen Räumen alle zehn Jahre.

Die Fristen gelten ab der Überlassung der renovierten Mieträume an den Mieter sowie im weiteren Verlauf des Mietverhältnisses jeweils ab der letzten Ausführung durch den Mieter. Der Übergabe renovierter Mieträume steht es gleich, wenn dem Mieter ein angemessener Ausgleich für die vorvertragliche Abnutzung durch den Vormieter vom Vermieter geleistet wurde. Vermieter und Mieter bleibt der Nachweis offen, dass die Schönheitsreparaturen wegen des Grades der Abnutzung der Wohnung schon vor oder erst nach dem Ablauf der Fristen erforderlich sind.

12.5 Fällige Schönheitsreparaturen hat der Mieter vor dem Ende des Mietverhältnisses so rechtzeitig nachzuho- len, dass die Räume fachgerecht renoviert zurückgegeben werden können. Der Mieter hat bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Schönheitsreparaturen auszuführen, die im Falle der Fortsetzung des Mietverhältnisses noch nicht erforderlich wären.

12.6. Der Mieter ist verpflichtet, sämtliche durch Tabakkonsum oder das Rauchen anderer Substanzen während der Mietzeit verursachte Gebrauchsspuren restlos einschließlich der entstandenen Geruchs Beeinträchtigungen zu beseitigen.

| 13. Kleinreparaturen |
| --- |

13.1. Der Mieter trägt – unabhängig von einem Verschulden - die Kosten für notwendige Reparaturen an solchen Gegenständen, welche seinem häufigen und unmittelbaren Zugriff ausgesetzt sind, soweit die Kosten der einzelnen Reparatur 150.- € und der dem Mieter dadurch in den letzten 12 Monaten entstehende Aufwand höchstens jedoch 8 % der Jahresnettokaltmiete nicht übersteigt.

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

13.3. Die dem Mieter überlassenen Funkfernbedienungen für die Gemeinschaftsgarage sind im Falle eines Defektes vom Mieter auf eigene Kosten zu ersetzen oder zu reparieren, soweit das Mietobjekt damit ausgestattet ist und die Kosten im Rahmen der Festlegung in Ziffer 13.1 oben bleiben.

Keine Kostentragungspflicht des Mieters besteht, sofern ein Hersteller oder Lieferant im Rahmen einer Gewährleistung zum Ersatz verpflichtet ist.

| 14. Obliegenheiten des Mieters, Müll, Hausreinigung, Winterdienst und Gartenpflege |
| --- |

14.1. Der Mieter hat Haus- und Sperrmüll regelmäßig bei Bedarf auf eigene Kosten zu entsorgen.

14.2. Der Mieter kann seinen Hausmüll in den von der Eigentümergemeinschaft dafür bereitgestellten Müllcontainer entsorgen, sofern ein solcher zur Benutzung durch die Bewohner zur Verfügung steht, ansonsten hat der Mieter entsprechende Müllgefäße entsprechend den örtlichen Vorschriften für die Entsorgung anzuschaffen und bereit zu halten.

14.3. Der Mieter hat das Mietobjekt mit Einrichtungen schonend und pfleglich wie ein auf die Werterhaltung bedachter Eigentümer zu behandeln. Es ist insbesondere für gehörige Reinigung, Lüftung (dies gilt besonders für Neubauwohnungen) und Heizung der Mieträume zu sorgen. Für die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen gilt dies entsprechend. Die gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen sind nach jeder Benutzung durch den Mieter so zu reinigen, dass alle von ihm verursachten Gebrauchsspuren beseitigt sind.

14.4. Haus- und Grundstücksreinigung

Die Haus- und Grundstücksreinigung wird vom Hauswart oder einem externen Servicebetrieb erledigt.
Die Reinigung und Pflege der gemeinschaftlich genutzten Räume und Einrichtungen, Wege, Garten und Zufahrten wird (zumindest teilweise) von einem Hauswart (Hausmeister) oder einer Reinigungsfirma erledigt. Dennoch besteht, insoweit keine oder keine ausreichende Reinigung durch eine Reinigungsfirma erfolgt, eine Verpflichtung des Mieters zur Reinigung.

Der Mieter ist verpflichtet, sich an der regelmäßigen Reinigung von gemeinschaftlich benutzten Räumen, Einrichtungen, Wegen und Zufahrten (zum Beispiel Treppenhaus, Abstellplatz für Mülltonnen, Flure, Kellerräume, Eingänge) in angemessenem und im üblichen Umfang zu beteiligen.

Der Vermieter kann hierzu einen verbindlichen Reinigungsplan (periodisch wechselnder Reinigungspflichten) aufstellen oder die Verbindlichkeit eines von der WEG beschlossenen Reinigungsplanes vereinbaren, soweit dies zu keinen unzumutbaren Belastungen des Mieters führt. Reinigungsgeräte und Reinigungsmittel sind vom Mieter auf eigene Kosten zu beschaffen, soweit dies zu keinen unzumutbaren Belastungen des Mieters führt.

Persönliche Verhinderung (z.B Beruf, Urlaub, Krankheit usw.) befreien den Mieter nicht vor dieser Verpflichtung. Er hat dann auf seine Kosten für eine zuverlässige Ersatzkraft zu sorgen

Der Vermieter kann die Haus- und Grundstücksreinigung während der Mietzeit jederzeit auf eine professionelle Reinigungsfirma oder einen Hauswart übertragen. Die dem Vermieter dadurch entstehenden zusätzlichen Betriebskosten können auf den Mieter entsprechend der in diesem Mietvertrag zur Kostenumlage enthaltenen Regelungen umgelegt werden. Dies gilt nicht, wenn die neu entstehenden zusätzlichen Betriebskosten in keinem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis stehen.

14.5. Winterliche Räum- und Streupflicht

Die winterliche Räum- und Streupflicht wird vom Hauswart oder einem externen Servicebetrieb erledigt.

Die Reinigung und Pflege der gemeinschaftlich genutzten Räume und Einrichtungen, Wege, Garten und Zufahrten wird (zumindest teilweise) von einem Hauswart (Hausmeister) oder einer Reinigungsfirma erledigt. Dennoch besteht, insoweit keine oder keine ausreichende Reinigung durch eine Reinigungsfirma erfolgt, eine Verpflichtung des Mieters zur Reinigung.

Die Räum- und Streupflicht im Winter ist vom Mieter im Rahmen der im Haus bestehenden Regelungen durchzuführen. Der Vermieter kann einen verbindlichen Winterdienstplan aufstellen oder die Verbindlichkeit eines von der WEG beschlossenen Winterdienstplans vereinbaren, soweit dies zu keinen unzumutbaren Belastungen des Mieters führt.

Die Räum- und Streupflicht bezieht sich auch auf Zufahrten, Gehwege und auch auf öffentliche Straßen, sofern eine entsprechende Verpflichtung der Anlieger besteht. Maßgebend ist die jeweilige Ortssatzung. Wege müssen nicht vollständig geräumt und gestreut werden, jedoch in dem Umfang, wie es das jeweilige Verkehrsaufkommen erfordert, bei entsprechender Witterung sind die Arbeiten bei Bedarf zu wiederholen.

Das Streugut ist vom Mieter auf eigene Kosten zu beschaffen, soweit es nicht vom Vermieter zur Verfügung gestellt wird oder unzumutbare Belastungen des Mieters entstehen.

Persönliche Verhinderung (z.B Beruf, Urlaub, Krankheit usw.) befreien den Mieter nicht vor dieser Verpflichtung. Er hat dann auf seine Kosten für eine zuverlässige Ersatzkraft zu sorgen.

Der Vermieter kann die winterliche Räum- und Streupflicht während der Mietzeit jederzeit auf eine professionelle Reinigungsfirma oder einen Hauswart übertragen. Die dem Vermieter dadurch entstehenden zusätzlichen Betriebskosten können auf den Mieter entsprechend der in diesem Mietvertrag zur Kostenumlage enthaltenen Regelungen umgelegt werden. Dies gilt nicht, wenn die neu entstehenden zusätzlichen Betriebskosten in keinem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis stehen.

14.6. Gartenpflege

Der Mieter muss einen ihm zur alleinigen Nutzung überlassenen Gartenanteil ständig in üblichem Umfang pflegen. Der Schnitt von Sträuchern sowie die Beseitigung von Laub und Schnittgut gehört mit zu den vom Mieter auf eigene Kosten zu erbringenden Leistungen. Erforderliche Geräte und Betriebsmittel sind vom Mieter auf eigene Kosten zu beschaffen, sofern diese nicht vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden.

| 15. Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter |
| --- |

Der Vermieter kann das Mietobjekt nach Absprache in Anwesenheit des Mieters oder eines vom Mieter beauftragten Vertreters zu vertretbaren Zeiten betreten, sofern ein berechtigtes Interesse des Vermieters besteht. Ein berechtigtes Interesse des Vermieters besteht insbesondere in folgenden Fällen:

* Bei Schäden, um die Notwendigkeit von Arbeiten oder den Zustand des Mietobjektes festzustellen.
* Wenn der Vermieter das Mietobjekt verkaufen will.
* Wenn das Mietverhältnis gekündigt ist, um Besichtigungen mit Mietinteressenten vornehmen zu können.

Der Vermieter ist berechtigt, bei Schäden eine weitere Person hinzuzuziehen oder die Besichtigung durch eine dritte Person, insbesondere beauftragte Handwerker oder Architekten allein vornehmen zu lassen.

Im Verkaufsfalle oder bei einer Neuvermietung darf der Vermieter das Mietobjekt zusammen mit Interessenten betreten.

Im Einzelfall kann der Mieter aus wichtigem Grund einer Besichtigung widersprechen. Er muss gegebenenfalls dafür sorgen, dass das Mietobjekt auch in seiner Abwesenheit betreten werden kann oder muss einen angemessenen Ersatztermin anbieten.

| 16. Mehrere Personen als Mieter oder Vermieter, Vollmachten |
| --- |

16.1. Mietervollmachten:

Sind mehrere Personen Mieter (z. B. Ehegatten, Partner einer Lebensgemeinschaft), so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

Erklärungen im Rahmen eines solchen Mietverhältnisses müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters. Diese Bevollmächtigung gilt auch für die Entgegennahme von Mieterhöhungserklärungen und Kündigungserklärungen des Vermieters, nicht aber für eine Aufhebung dieses Vertrags

Erklärungen, die auf das mit den Mietern bestehende Mietverhältnis von Einfluss sind, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden.

Kündigungen müssen schriftlich erfolgen und immer von allen Mietern unterzeichnet sein.

16.2. Vermietervollmachten:

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

| 17. Bauliche Veränderungen, Aufwendungsersatz, Wegnahmerecht des Vermieters |
| --- |

17.1. Der Mieter darf am Gebäude außen, auf dem Grundstück oder in gemeinschaftlich genutzten Räumen ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters mit Billigung der Eigentümergemeinschaft (=WEG) keine Einrichtungen anbringen oder irgendwelche Veränderungen vornehmen. Der Vermieter kann seine Zustimmung von Bedingungen und/oder Auflagen abhängig machen.

17.2. Der Mieter kann die Zustimmung des Vermieters und die Herbeiführung eines zustimmenden Beschlusses der WEG 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 und die WEG zur Erteilung einer Erlaubnis verpflichtet ist, kann er und die WEG Ort und Art der Anbringung einer Einrichtung bestimmen.

17.3. Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen, dürfen nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Der Vermieter kann seine Zustimmung von Bedingungen und/oder Auflagen abhängig machen.

17.4. Hat der Mieter Veränderungen am Mietobjekt gemäß Ziffer 18.1 vorstehend vorgenommen, so ist er auf Verlangen des Vermieters dazu verpflichtet, den früheren Zustand des Mietobjektes spätestens beim Auszug wiederherzustellen. Dies gilt nicht für Veränderungen aus Anlass der Beseitigung von Mängeln. In jedem Fall verzichtet der Mieter auf alle ihm etwa zustehenden Ersatzansprüche für getätigte Aufwendungen, es sei denn, die Parteien haben sich im Einzelfall schriftlich auf eine andere Regelung geeinigt oder es handelt sich um Aufwendungen für eine Mängelbeseitigung mit der sich der Vermieter in Verzug befand.

17.5. Der Mieter kann eine Einrichtung, mit der er das Mietobjekt versehen hat, wegzunehmen. Er ist nach einer Wegnahme zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Mietobjekts verpflichtet. Der Vermieter kann das Wegnahmerecht gemäß § 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 gemäß § 536 a Abs 2 BGB werden jedoch nicht eingeschränkt.

| 18. Wohnungsgestaltung, Raumausstattung |
| --- |

18.1. Unter Wohnungsgestaltung ist insbesondere die Ausführung und die farbliche Gestaltung der Wand- und Deckenanstriche und der Einbauteile sowie die Art der Tapeten zu verstehen.

18.2. Während der Mietzeit kann der Mieter die Wohnung gestalten, wie er es gerne möchte. Wählt der Mieter jedoch besonders dunkle oder grelle exzentrische Farben für die Dekoration, so ist er bei Beendigung des Mietverhältnisses (vor der Rückgabe an den Vermieter) verpflichtet, solche Dekorationen, die nicht den allgemein üblichen Standards für Wohnraumdekoration entsprechen, zu beseitigen.

18.3. Die Aufstellung und der Betrieb eines Einzelofens (z. B. Kaminofen) bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

| 19. Haftung des Vermieters |
| --- |

19.1. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhandene Mängel des Mietobjekts nach § 536 a Abs. 1 BGB wird ausgeschlossen.

19.2. Der Vermieter haftet nicht für Sachschäden an besonders wertvollen Gegenständen des Mieters, wie insbesondere Kunstgegenständen, elektronische Speichermedien einschließlich Daten von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung oder hoher Bargeldbeträge, deren Aufbewahrung in gemieteten Räumen ohne besondere Schutzvorkehrungen allgemein untypisch ist. Dieser Haftungsausschluss gilt auch bei Pflichtverletzungen durch Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters. Insgesamt gilt der Haftungsausschluss jedoch nicht, soweit dem Vermieter, Vertreter oder Erfüllungsgehilfen eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Handlungsweise im Hinblick auf den Eintritt des schädigenden Ereignisses vorzuwerfen ist. Im Übrigen ist die Haftung des Vermieters, seiner Vertreter oder Erfüllungsgehilfen nicht beschränkt.

Ziffer 19.1 und 19.2 finden keine Anwendung, soweit der Vermieter Mangelfreiheit oder eine bestimmte Eigenschaft des Mietobjekts zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat.

| 20. Modernisierung, Ersatzbeschaffung, Wohnungseinrichtung (Einbauküche usw.) |
| --- |

Einrichtungen:

Dabei handelt es sich um bewegliche Sachen, die in wieder trennbarer Weise mit der Mietsache verbunden werden, bspw. Markisen, Satellitenantennen oder der Einbauküche.

Einrichtungen, mit denen der Vermieter das Mietobjekt ausgestattet hat oder die er von einem Vormieter übernommen hat, werden nicht mitvermietet, sondern kostenfrei zur Nutzung überlassen. Dies trifft auch auf die Einbauküche und die darin enthaltenen Elektrogeräte zu.

20.1. Der Vermieter ist grundsätzlich nicht dazu verpflichtet, Einrichtungen zu ersetzen.

20.2. Der Mieter darf die zur kostenfreien Nutzung überlassenen Gegenstände ohne vorherige Genehmigung des Vermieters nicht aus den Wohnräumen entfernen. Der Mieter kann eine Genehmigung vom Vermieter nur verlangen, sofern sichergestellt ist, dass entferntes Inventar an einen Ort gebracht wird, der zu einer in jeder Hinsicht sachgerechten Lagerung geeignet ist. Der Vermieter ist jedoch in keinem Fall verpflichtet, eine entsprechende Genehmigung nachträglich zu erteilen.

20.3 In jedem Fall ist der Mieter dazu verpflichtet, das Mietobjekt beim Auszug wieder in den Zustand zurück zu versetzen, in dem es sich beim Einzug befunden hat, sämtliche entfernte Einrichtungen sind dorthin zurückzubringen und funktionsfähig anzuschließen, wo sie sich vor der Entfernung befunden haben. Der Mieter ist bei Beendigung des Mietverhältnisses zur vollständigen Rückgabe der mitgemieteten Einrichtungen in vertragsgemäßem Zustand an den Vermieter verpflichtet.

20.4 Schäden an der Einrichtung, die durch unsachgemäße Behandlung entstanden sind, müssen vom Mieter ersetzt werden. Dies trifft nicht zu, wenn die Schäden durch normalen Gebrauch und normaler Abnutzung altersbedingt entstanden sind.

20.5 Der Mieter kann seine Schadensersatzpflicht erfüllen bzw. den Schaden ausgleichen, indem er die betroffene Einrichtung ordnungsgemäß und fachmännisch repariert oder einen gleichwertigen Ersatz beschafft und vor Ort verbringt. Küchengeräte sind voll funktionsfähig anzuschließen.

20.6 Die Ersatzbeschaffung ist dann als gleichwertig anzusehen, wenn die ersetzte Einrichtung hinsichtlich seines Alters und seines Aussehens und seiner Funktion dem beschädigten Teil entspricht. Nicht erforderlich ist, dass es sich um ein genau identisches Teil handelt, es muss jedoch hinsichtlich des Designs zur übrigen Einrichtung möglichst genau passen, ohne den Gesamteindruck zu stören und voll funktionsfähig sein.

20.7 Sofern der Mieter innerhalb einer vom Vermieter gesetzten angemessenen Frist den Schaden nicht durch Reparatur oder Ersatzbeschaffung ausgleicht, ist er dazu verpflichtet, dem Vermieter den dafür erforderlichen Geldbetrag zu ersetzen.

20.8 Zu den Kosten der Ersatzbeschaffung gehören insbesondere neben dem Kaufpreis auch die Kosten für den Transport des Ersatzbeschaffung Zubehörs und das Vor-Ort-Aufstellen inklusive des funktionsgerechten Anschlusses (bei Küchengeräten). Es ist dabei als nicht unüblich vom Mieter in Kauf zu nehmen, dass die Transportkosten höher sein können, als der eigentliche Kaufpreis von gebrauchten Einrichtungsgegenständen.

20.9 Gesetzlich vorgesehene Modernisierungsmaßnahmen hat der Mieter ebenfalls zu dulden (555b BGB). Dies gilt nicht, wenn und soweit die Maßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist; die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bleiben bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht außer Betracht; sie sind nur gemäß § 559 Abs. 4 und 5 BGB bei einer Mieterhöhung gegebenenfalls zu berücksichtigen (§ 555d Abs. 2 BGB).

20.10 Der Mieter hat dem Vermieter Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, bis zum Ablauf des Monats in Textform mitzuteilen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt. Der Lauf dieser Frist beginnt nur, wenn die Modernisierungsankündigung den Vorschriften des § 555c BGB entspricht (hierzu nachfolgend Ziffer 20.12 ).

20.11 Der Vermieter hat dem Mieter spätestens 3 Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang in wesentlichen Zügen, den Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme sowie den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine solche verlangt werden soll, und die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten in Textform mitzuteilen; zudem soll er den Mieter in dieser Modernisierungsankündigung auf die Form und Frist des Härteeinwands (Ziffer 3) gegebenenenfalls hinweisen (§ 555c Abs. 1 und Abs. 2 BGB). Dies gilt nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen (§ 555c Abs. 4 BGB).

20.12 Der Vermieter hat dem Mieter spätestens 3 Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang in wesentlichen Zügen, den Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme sowie den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine solche verlangt werden soll, und die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten in Textform mitzuteilen; zudem soll er den Mieter in dieser Modernisierungsankündigung auf die Form und Frist des Härteeinwands (Ziffer 3) gegebenenenfalls hinweisen (§ 555c Abs. 1 und Abs. 2 BGB). Dies gilt nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen (§ 555c Abs. 4 BGB).

| 21. Untervermietung, Nutzungsänderung |
| --- |

21.1 Untervermietung, Gebrauchsüberlassung oder Nutzungsänderung der gesamten Mieträume oder eines Teils der Mieträume sind ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters untersagt

21.2 Der Mieter kann die Zustimmung des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung eines Teiles der Wohnung verlangen, wenn er nachweist, dass nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse eingetreten ist. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann.

21.3 Der Vermieter kann die Zustimmung zur Untervermietung, Gebrauchsüberlassung oder Nutzungsänderung aus wichtigem Grund widerrufen.

| 22. Benutzung der Mieträume (Lüften, Heizen) |
| --- |

22.1 Der Mieter hat für ausreichende Belüftung und Beheizung der Wohnräume zu sorgen, da ansonsten Kondenswasserschäden (Schimmel usw.) auftreten können.

Ein bloßes kippen der Fenster genügt nicht.

Die Wohnung ist täglich bei offenen Fenster für ca. 10 Minuten bei geöffnetem Fenster stoss zu lüften

22.2 Wäschetrocknen in der Wohnung führt zu Schimmel und ist daher zu unterlassen, außer man nutzt einen für Wohnräume geeigneten Trockner.

| 23. Rauchwarnmelder |
| --- |

23.1 Es wird vereinbart, dass der Mieter die Betriebsbereitschaft der Rauchmelder sicherstellt und die Betriebsbereitschaft der Rauchmelder auch regelmäßig kontrolliert.

Die Kontrolle der Betriebsbereitschaft der Rauchmelder ist vom Mieter zu protokollieren.

Der Vermieter hat seinen gesetzlichen Verpflichtungen nachzukommen.

| 24. Tierhaltung |
| --- |

Der Mieter bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters, wenn er in den Mieträumen ein Tier halten will, es sei denn, es handelt sich um Kleintiere (z. B. Wellensittich, Zierfisch)

Für eine Zustimmung muss zwischen den Interessen des Vermieters und der Nachbarn einerseits sowie den Interessen des Mieters abgewogen werden.

Der Vermieter darf die Zustimmung zur Tierhaltung im Übrigen verweigern bzw. widerrufen, wenn Belästigungen der Hausbewohner oder Beeinträchtigungen der Mietsache zu erwarten bzw. eingetreten sind.

Eine vom Vermieter erteilte Zustimmung gilt nur bis zum Tode oder der Abschaffung des Tieres, für das die Zustimmung erteilt wurde. Vor einer Neuanschaffung eines Tieres ist eine neue Genehmigung des Vermieters erforderlich.

Das Füttern von Tauben von der Mietwohnung oder dem Grundstück aus ist nicht zulässig.

| 25. Folgende Punkte wurden auf Wunsch des Mieters und Vermieters im Mietvertrag aufgenommen |
| --- |

**Individuell wird zwischen Mieter und Vermieter vereinbart:**

Es wird ausdrücklich vereinbart, dass die Einbauküche nicht Bestandteil der Wohnung ist.

Die Einbauküche wird dem Mieter kostenfrei zur Nutzung überlassen. Der Mieter hat selbst für die Funktionalität der Einbauküche, insbesondere der Elektrogeräte zu sorgen.Der Mieter ist berechtigt, defekte Elektrogeräte auf eigene Kosten auszutauschen und diese bei Auszug mitzunehmen, sofern keine Einigung mit dem Vermieter über die Ablöse erzielt wird.

Es wird vereinbart, dass die Kaution vor der Wohnungsübergabe zu erbringen ist.

Es wird vereinbart, dass die Wohnung vor dem Einzug vom Vermieter nicht frisch gestrichen wird. Die Wohnung wird wie besichtigt übergeben. Der Mieter hat die Wohnung besenrein und gründlich gereinigt zu verlassen.

Der Mieter wurde darauf hingewiesen, dass es dringend empfohlen wird, eine ausreichende Haftpflichtversicherung unter Einschluss von Mietsachschäden für das Mietobjekt sowie eine Hausratversicherung während der gesamten Vertragsdauer zu unterhalten.

Der Mieter verpflichtet sich, eine ausreichende Haftpflichtversicherung unter Einschluss von Mietsachschäden für das Mietobjekt abzuschließen und während der gesamten Vertragsdauer zu unterhalten. Der Vermieter ist berechtigt, die Vorlage der Versicherungspolice und einen Nachweis der Prämienzahlung zu verlangen.

Es wird ausdrücklich vereinbart, dass der Mieter bei Auszug die Kosten der Zwischenablesung übernimmt.

| 26. Meldegesetz |
| --- |

26.1 Mieter sind verpflichtet sich spätestens 2 Wochen nach dem Einzug- bzw. Auszugstermin beim Einwohnermeldeamt zu melden um Ihren gesetzlichen Verpflichtungen nachzukommen.

| 27. Hausordnung, Unterschriften |
| --- |

27.1 Die Parteien sind sich darüber einig, dass die dem Mieter ausgehändigte und von ihm durch Unterschrift anerkannte Hausordnung Bestandteil des Mietvertrags ist.

27.2 Mehrere Mieter haften für alle Verbindlichkeiten und Obliegenheiten aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter als Gesamtschuldner (siehe auch Ziffer 17 dieses Mietvertrags oben).

| 28. Salvatorische Klausel |
| --- |

28.1 Sollten Bestimmungen dieses Vertrages oder eine künftig in ihn aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise nicht rechtswirksam sein, oder ihre Rechtswirksamkeit oder ihre Durchführbarkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden.

Das gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass der Vertrag eine Rechtslücke enthält. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Mietvertragsparteien gewollt haben würden, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrages oder bei der späteren Aufnahme einer Bestimmung den Punkt bedacht hätten.

Dies gilt auch, wenn die Unwirksamkeit einer Bestimmung etwa auf einem im Vertrag vorgeschriebenen Maß der Art oder Zeit (Frist oder Termin) beruht; es soll dann ein dem gewollten möglichst nahe kommendes zulässiges Maß der Leistung oder Zeit (Frist oder Termin) als vereinbart gelten.

Datum,………………………… Datum,…………………………

Unterschrift Mieter Unterschrift Vermieter

// Erklärung des Mieters zur Datenschutzgrundverordnung sollte ebenfalls unterschrieben werden//

**Erklärung des Mieters zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)**

Für diesen Mietvertrag und seine Durchführung speichert der Vermieter persönliche Daten des Mieters bzw. der Mieter, wie insbesondere Name, Bankverbindung, E-Mail-Adresse, Telefonnummer sowie Zählerstände für Heizung und Wasser auf Grundlage der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

Es wird vereinbart, dass die Daten an Handwerker, der Verwaltung, Abrechnungsfirma oder sonstige Stellen weitergegeben werden dürfen, die im Zusammenhang mit der angemieteten Wohnung stehen.

Hiermit erklärt sich der Mieter/in bzw. erklären sich die Mieter einverstanden.

Vom Vermieter erhobene Daten werden mit Beendigung des Mietvertrages gelöscht, wenn und soweit die Daten nicht mehr von ihm oder seinen beauftragten Dritten (etwa Verwaltung oder Abrechnungsfirma) zu nutzen sind (etwa zur Kautions- oder Betriebskostenabrechnung).

 Ort, Datum,………………………… Ort,Datum,…………………………

Unterschrift Mieter Unterschrift Vermieter

// Die Verordnung über die Aufstellung der Betriebskosten muß ebenfalls unterschrieben werden//

**Die Verordnung über die Aufstellung der Betriebskosten.**

(Abschrift des amtlichen Textes) Geltung seit 2004 gilt seit 01.01.2004.

**§ 1 Betriebskosten**

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten)

2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

**§ 2 Aufstellung der Betriebskosten**

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1.die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;

2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums;

oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a;

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz

5. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;

oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind

7.die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs; hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs.

10. Die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch an-gelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

11. die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung; hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14. die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. die Kosten a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen;

oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. Sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Als Anlage zum Mietvertrag erhalten:

(Unterschrift + Datum