

Mietvertrag über Wohnraum/ Eigentumswohnung

(Für Vermietung von Einfamilienhäusern bitte spezielle Formulare benutzen.)

Exemplar für den
Vermieter

Bitte beachten Sie: Dieser Vertrag im Original und Zweitschrift besteht aus einem zu ergänzenden und einem feststehenden Text. Soweit die Bestimmungen zu ergänzen sind (Seite 1 bis 4 und 10), sind diese sorgfältig auszufüllen. **Die fetten Punkte am Rand weisen auf zu ergänzende Lücken und besonders zu vereinbarende Regelungen hin.** Auf Seite 10 unterschreibt zunächst der Mieter, anschließend der Vermieter.

Danach werden Originale und Durchschriften sowie die Seiten des feststehenden Textes nach den fortlaufenden Seitenzahlen geordnet und in das jeweilige Umblatt gelegt. Das Original erhält der Vermieter, die Durchschrift der Mieter.



Jetzt
online
wechseln:
[enercity.de/
serviceportal](https://enercity.de/serviceportal)

„Mein neuer passt
richtig gut zu mir!“

Wechseln auch Sie sich glücklich:

Suchen Sie sich den Strom- und
Gastarif aus, der optimal auf Ihren
individuellen Energieverbrauch
abgestimmt ist.

Alle Infos auf enercity.de –
Beratung im **KundenCenter**
und unter **+49.800.36 37 24 89**

enercity
positive energie

Mietvertrag über Wohnraum/ Eigentumswohnung

(Für Vermietung von Einfamilienhäusern bitte spezielle Formulare benutzen.)

Exemplar für den
Mieter

Bitte beachten Sie: Dieser Vertrag im Original und Zweitschrift besteht aus einem zu ergänzenden und einem feststehenden Text. Soweit die Bestimmungen zu ergänzen sind (Seite 1 bis 4 und 10), sind diese sorgfältig auszufüllen. **Die fetten Punkte am Rand weisen auf zu ergänzende Lücken und besonders zu vereinbarende Regelungen hin.** Auf Seite 10 unterschreibt zunächst der Mieter, anschließend der Vermieter.

Danach werden Originale und Durchschriften sowie die Seiten des feststehenden Textes nach den fortlaufenden Seitenzahlen geordnet und in das jeweilige Umblatt gelegt. Das Original erhält der Vermieter, die Durchschrift der Mieter.



Jetzt
online
wechseln:
[enercity.de/
serviceportal](https://enercity.de/serviceportal)

„Mein neuer passt
richtig gut zu mir!“

Wechseln auch Sie sich glücklich:

Suchen Sie sich den Strom- und
Gastarif aus, der optimal auf Ihren
individuellen Energieverbrauch
abgestimmt ist.

Alle Infos auf enercity.de –
Beratung im **KundenCenter**
und unter **+49.800.36 37 24 89**

enercity
positive energie

Auskunftsformular gemäß § 556g Abs. 1a BGB (Mietpreisbremse)

Auskunft gem. § 556g Abs. 1a BGB über die Wohnung (Anschrift, Lage):

- im Fall des § 556e Abs. 1 BGB: die Vormiete betrug ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses _____ €, ¹⁾
- im Fall des § 556e Abs. 2 BGB: in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses sind Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden,
- im Fall des § 556f Satz 1 BGB: die Wohnung ist erstmals nach dem 1. Oktober 2014 genutzt und vermietet worden,
- im Fall des § 556f Satz 2 BGB: es handelt sich um die erste Vermietung nach *umfassender* Modernisierung.

Datum und Unterschrift des/der Mietinteressenten, womit der Erhalt der Erklärung vor Vertragsabschluss bestätigt wird.

Hinweis:

¹⁾ Bei Index-, Staffelmiet-, oder Modernisierungsmieterhöhung gilt die zuletzt gültige Miete als Vormiete, auch wenn diese Erhöhung im Laufe des Jahres vor Beendigung des Vormietverhältnisses erfolgt ist.

Datenschutzinformation

(Bitte vor der Datenerhebung, insbesondere vor dem Ausfüllen des Mietvertrages, ausfüllen und unterschreiben lassen!)

Informationspflicht bei der Datenerhebung gemäß Artikel 13, 14 DSGVO

Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen (Vermieter):

und – wenn vorhanden – des Vertreters/Verwalters:

und – wenn vorhanden – des Datenschutzbeauftragten:

Zweck der Datenverarbeitung, Rechtsgrundlage bzw. berechtigtes Interesse

Anbahnung und – im Fall des Abschlusses – Durchführung des Mietvertrages über:

Dauer der Speicherung

Die Daten von Mietinteressenten werden für längstens 6 Monate gespeichert.

Die Mieterdaten bleiben für den Vollzug des Mietvertrages gespeichert, bis das Mietverhältnis beendet ist und sämtliche etwaigen zivilrechtlichen Ansprüche verjährt sind. Im Übrigen erfolgt die Löschung der Daten nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationsfristen (gemäß HGB, AO oder StGB).

Empfänger der Daten bei Vertragsanbahnung:

Vermieter, Verwalter und/oder Makler

Empfänger der Daten bei Durchführung des Mietvertrages:

ggf. Verwalter, Makler, Rechtsanwälte, Kaufinteressenten, Behörden

nur Kontaktdaten: Handwerksunternehmen, Sachverständige, Dienstleister, Versorgungsunternehmen

Kontakt- und Abrechnungsdaten: Abrechnungsdienstleister, Kaufinteressenten, Rechtsanwälte

nur Abrechnungsdaten: andere Mieter auf berechtigtes Verlangen

Hinweis auf Auskunftsrecht, Beschwerderecht, Widerspruchsrecht, Recht auf Löschung

Der Interessent/Mieter kann jederzeit Auskunft darüber verlangen, welche Daten über ihn gespeichert sind. Sofern die gespeicherten Daten unrichtig sind, kann der Interessent/Mieter Berichtigung und Löschung der unrichtigen Daten verlangen.

Interessent/Mieter kann sich über die Erhebung seiner Daten und deren Speicherung bei der Aufsichtsbehörde beschweren.

Erfolgt die Speicherung von Daten aufgrund einer Einwilligung, kann diese jederzeit widerrufen werden.

Die oben stehenden Angaben nach Art. 13, 14 DSGVO habe(n) ich (wir) erhalten.

Ort, Datum

Unterschrift (Interessent/Mieter)

§ 2 Mietzeit

- 1. Der Mietvertrag beginnt am 20
Der Mieter versichert, seiner gesetzlichen Meldepflicht zu genügen.
- 1) 2. Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit.
- 1,2) 3. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Eine ordentliche Kündigung ist aufgrund gegenseitigen Verzichtes erstmalig mit Wirkung zum Ablauf des Monats zulässig.
- 1) 4. Zeitmietvertrag **ohne** Fortsetzungsmöglichkeit gemäß § 575 BGB:
 - Der Mietvertrag läuft auf bestimmte Dauer von Jahren und endet am
 - **(Bitte zwingend einen der folgenden Gründe ergänzend ausfüllen!)**
Der Mieter hat bei Vertragsabschluss davon Kenntnis genommen, dass der Mietvertrag über diesen Zeitpunkt hinaus nicht fortgesetzt werden kann, weil der Vermieter
 - – die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will, nämlich für Herrn/Frau/Familie:
 -
 - – in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instandsetzen will, dass die Maßnahme durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert wird, nämlich ³⁾
 -
 - – die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will, nämlich an Herrn/Frau/Familie:
 -
- Der Mieter kann vom Vermieter frühestens 4 Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen 1 Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Erfolgt die Mitteilung später, kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen.
- 5. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, wird unter Ausschluss von § 545 BGB das Mietverhältnis nicht verlängert. Eine Fortsetzung oder eine Erneuerung des Mietvertrages muss ausdrücklich vereinbart werden.

§ 3 Kündigung

1.1. Ordentliche Kündigung

Ist das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen, beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist für Wohnraum 3 Monate. Sie verlängert sich für den Vermieter um jeweils 3 Monate nach 5 und 8 Jahren Wohndauer. Die Kündigung durch den Vermieter bedarf eines berechtigten Interesses.

Bei einem Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen verlängert sich die Kündigungsfrist um 3 Monate, wenn der Kündigung kein berechtigtes Interesse zugrunde liegt.

1.2. Die Kündigung muss schriftlich spätestens bis zum 3. Werktag des 1. Monats der Kündigungsfrist erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang bei dem Empfänger an.

2. Fristlose Kündigung:

Jede Vertragspartei ist zur fristlosen Kündigung nach Maßgabe von § 543 BGB berechtigt.

3. Die Kündigung für Mietverhältnisse über Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt, ist spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig.

1) Zutreffendes bitte ankreuzen, falls nichts angekreuzt ist, gilt Ziffer 2.

2) Maximal 48 Monate eintragen, zu berechnen ab dem Beginn des Monats des Vertragsabschlusses, nicht dem in § 2 Nr. 1 vereinbarten Vertragsbeginn.

3) ggf. detaillierte Angaben über Art + Umfang der Maßnahme machen.

§ 4 Miete, Betriebskosten und weitere Nebenkosten

- 1. Die Miete beträgt monatlich _____ EUR
- (in Worten _____ EUR)
- davon: für die Wohnräume _____ EUR
- für die gewerblich/freiberuflich genutzten Räume _____ EUR
- für den KFZ-Stellplatz/Garage ¹⁾ _____ EUR

2. Neben der Miete gemäß Ziff. 1 werden anteilig sämtliche nachstehenden Betriebskosten i. S. d. Betriebskostenverordnung umgelegt, auch wenn eine besondere Kennzeichnung der Umlage nicht erfolgt. Solange und soweit die Wohnung mietpreisgebunden ist, ist der Vermieter berechtigt, auf die auf den Mietgegenstand entfallenden Betriebskosten ein Umlageausfallwagnis von 2 % jährlich zu erheben. Wohnungsstrom und -gas bezieht der Mieter auf eigene Kosten.

- Die Pflicht zur Wartung der Rauchmelder übernimmt der Mieter Vermieter
Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter eine nachträgliche Nutzungsänderung einzelner Räume mitzuteilen, wenn dadurch Schlafräume verlegt werden oder hinzukommen.
Hat der Vermieter die Pflicht zur Wartung der Rauchmelder übernommen, ist ihm die Notwendigkeit eines Batteriewechsels mitzuteilen

Art der Betriebskosten, monatlicher Betrag, Verteilungsschlüssel

Zwischen den Vertragsparteien gelten folgende Verteilungsschlüssel als vereinbart: Positionen 2.1 und 2.4.1 anteilig nach Verbrauch, soweit alle Nutzungseinheiten mit Einzelzählern versehen sind. Wegen der Kosten und der Verteilung der Kosten der Zentralheizung/Lieferung der Wärme durch Dritte und der zentralen Warmwasserversorgung wird auf § 24 verwiesen. Ansonsten werden die Betriebskosten anteilig nach qm Wohn- und Nutzfläche gemäß der Flächenangabe in § 1 Ziffer 1 verteilt.

(Achtung: Hiervon abweichende Verteilerschlüssel nebst Kostenart unten im freien Raum einfügen.)

Bei Vermietung einer Eigentumswohnung sind die Betriebskosten gemäß § 556a Abs. 3 BGB nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umzulegen, wenn die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart haben.

Die Position 2.6 wird nach dem für die Eigentumswohnung maßgeblichen Abgabenbescheid umgelegt.

Abweichend von den vorstehenden Regelungen wird vereinbart:

-
-
-
- ²⁾ Vorauszahlung (jährl. Abrechnung)
- ²⁾ Pauschale z.Z. des Vertragsabschlusses (keine jährl. Abrechnung)

| | | |
|--|--|---|
| 2.1 Wasserversorgung 2.2.1 Warmwasserkosten ³⁾ 2.2.2 Wartung des Warmwasserbereiters ³⁾ 2.2.3 Untersuchung gem. Trinkwasserverordnung ³⁾ 2.3 Kosten des Personen- oder Lastenaufzugs 2.4.1 Entwässerung 2.4.2 Niederschlagswasser 2.5 Beleuchtung 2.6 Grundsteuer, Siel und Deichabgaben 2.7.1 Kosten der Zentralheizung ³⁾ 2.7.2 Wartung der Etagenheizung ³⁾ 2.8 Straßenreinigung 2.9 Fußwegreinigung | 2.10 Müllabfuhr 2.11 Gebäudereinigung Ungezieferbekämpfung 2.12 Gartenpflege 2.13 Schornsteinreinigung 2.14 Sach- und Haftpflichtversicherung 2.15 Hauswart 2.16 Gemeinschaftsantenne/ Anschluß an Breitbandnetz 2.17 Wäschepflege 2.18 Abgasmessung | 2.19 sonstige Betriebskosten: Dachrinnenreinigung, Graffitiabeseitigung, Überprüfung/Wartung von Feuerlöschern, Blitzschutzanlagen, Rückstausicherungen, Elektroanlagen, Gasgeräten, Gasleitungen, Lüftungsanlagen, Rauchmeldern ⁴⁾ , nicht unter § 24 fallende Feuerstätten _____ _____ _____ |
|--|--|---|

- Summe der monatlichen Vorauszahlung/Pauschale z.Z. des Vertragsabschlusses _____
- monatliche Heizkostenvorauszahlung _____
- Summe der monatlichen Zahlungen (Nr. 1 + Nr. 2) _____ EUR

- 3. Die Zahlung des Gesamtbetrages erfolgt an: _____
 Bank: _____ Konto-Nr.: _____ BLZ: _____
 IBAN: _____ BIC: _____

- 4. Die vom Mieter zu leistende Mietkaution gemäß § 7 beträgt _____ EUR.⁵⁾

1) Nur ausfüllen, wenn kein Extraformular verwandt wird.
 2) Zutreffendes ankreuzen, falls nichts angekreuzt wurde, gilt eine Vorauszahlung als vereinbart.
 3) siehe § 24
 4) Wartungskosten für Rauchmelder entfallen, wenn dem Mieter die Wartung durch Gesetz auferlegt ist und nicht vom Vermieter durchgeführt wird.
 5) max. drei Nettomieten

§ 5 Änderung der Miete und der Betriebskosten

- 1.1 Bei befristeten Mietverträgen über Wohnraum ist die Miete nicht festgeschrieben; vielmehr ist der Vermieter berechtigt, Mieterhöhungen nach §§ 558 bis 559 b BGB sowie sonstigen gesetzlichen oder vertraglichen Regelungen vorzunehmen.

- 1) 1.2 **Staffelmiete gemäß § 557 a BGB:** Für den nachfolgend bezeichneten Zeitraum wird folgende Staffelmiete vereinbart, jeweils jedoch nicht vor Ablauf von 12 Monaten:

| | | | | |
|---|------------|--------|---------|----|
| ● | 1. Von EUR | um EUR | auf EUR | ab |
| ● | 2. Von EUR | um EUR | auf EUR | ab |
| ● | 3. Von EUR | um EUR | auf EUR | ab |
| ● | 4. Von EUR | um EUR | auf EUR | ab |
| ● | 5. Von EUR | um EUR | auf EUR | ab |
| ● | 6. Von EUR | um EUR | auf EUR | ab |
| ● | 7. Von EUR | um EUR | auf EUR | ab |
| ● | 8. Von EUR | um EUR | auf EUR | ab |
| ● | 9. Von EUR | um EUR | auf EUR | ab |

Eine Erhöhung der Miete nach den §§ 558 bis 559 b BGB ist während der Laufzeit der Staffelmiete ausgeschlossen. Im Geltungsbereich einer „Mietpreisbremse“ sind deren Obergrenzen für jede einzelne Staffel zu beachten.

- 1) 1.3 **Wertsicherungsklausel gemäß § 557 b BGB:** Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der jeweils amtlichen Basis gegenüber dem Stand des Vertragsabschlusses oder einer Neuregelung nach oben oder nach unten, so sind die Vertragspartner berechtigt, eine entsprechende prozentuale Erhöhung oder Ermäßigung der Miete durch schriftliche Erklärung gegenüber dem jeweils anderen Vertragspartner geltend zu machen. Die Miete muss, von Erhöhungen nach §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils mindestens 1 Jahr unverändert bleiben. Der Mieter schuldet die geänderte Miete von dem Beginn des übernächsten Monats an, der auf den Zugang der Erklärung folgt. Während der Geltungsdauer einer Indexierung sind daneben nur Erhöhungen wegen baulicher Maßnahmen zulässig, die der Vermieter aufgrund von ihm nicht zu vertretenden Umständen durchgeführt hat. ²⁾

- 2. Bei **öffentlich gefördertem Wohnungsbau** gelten gesetzlich zugelassene oder behördlich allgemein oder im Einzelfall bewilligte Mieterhöhungen als von dem Tage an vereinbart, von dem an sie nach den entsprechenden preisrechtlichen Vorschriften zulässig sind. Die Differenz zwischen der vereinbarten und der erhöhten Miete ist nachzuzahlen.

- 3.1 **Über die Vorauszahlung der unter § 4 Ziff. 2 genannten Betriebskosten ist jährlich innerhalb von 12 Monaten nach Ende der Abrechnungsperiode abzurechnen. Der sich aus der Abrechnung ergebende Saldo ist bis zum Ablauf des 21. Tages seit Zugang der Abrechnung zu zahlen, soweit nicht eine andere Zahlungsfrist gesetzt wurde. Der Vermieter ist berechtigt, auch über kürzere Zeiträume als 1 Jahr abzurechnen, wenn besondere Umstände vorliegen wie z. B. Vermieterwechsel, Wechsel oder Umstellung des Abrechnungszeitraums von Versorgern usw.** Die Abrechnung über die Heizkosten ist Bestandteil der Betriebskostenabrechnung. Auch durch die separate Ausweisung eines speziellen Vorauszahlungsbetrages für die Heizkosten wird für diese kein zweiter Abrechnungskreis eröffnet. Verändern sich die Betriebskosten, sind die Vorauszahlungen für den kommenden Abrechnungszeitraum entsprechend neu festzusetzen.

Der Vermieter wendet den in § 4 Ziff. 2 vereinbarten oder festgelegten Verteilungsschlüssel an. Der Vermieter ist berechtigt, den unter § 4 Ziffer 2 vereinbarten Verteilungsschlüssel bei Vorliegen eines sachlichen Grundes nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung der §§ 315, 316, 556 a BGB abzuändern, sofern hierdurch nicht eine verbrauchsabhängige Abrechnung erschwert oder verhindert wird. Die Mitteilung der Änderung des Verteilerschlüssels erfolgt gegenüber dem Mieter durch Erklärung in Textform unter Benennung des sachlichen Grundes vor Beginn der Abrechnungsperiode auf die der neue Verteilerschlüssel erstmals Anwendung finden soll. § 6 Abs. 4 HeizKVO bleibt unberührt. Der Vermieter kann gem. § 556 Abs. 3, S. 3 BGB Betriebskosten für bereits abgerechnete Zeiträume bei nachträglicher Änderung oder Erhebung nachfordern, auch wenn der Mieter bereits auf die Abrechnung gezahlt hat.

Der Vermieter kann durch Erklärung in Textform bestimmen, dass Wasser, Abwasser und Müll unmittelbar zwischen dem Mieter und dem Leistungserbringer abgerechnet werden. Die Erklärung kann nur für künftige Abrechnungszeiträume abgegeben werden und ist nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig. Die Vorauszahlung ist entsprechend herabzusetzen.

- 3.2 Haben die Parteien anstelle einer Vorauszahlung eine Betriebskostenpauschale vereinbart, ist der Vermieter berechtigt, Veränderungen von Betriebskosten gemäß § 560 BGB umzulegen.

- 3.3 Bei einer nach Vertragsabschluss eintretenden Erhöhung oder Neueinführung der Betriebskosten i.S.d. Betriebskostenverordnung ist der Vermieter berechtigt, diese nach Maßgabe § 560 BGB anteilig auf den Mieter umzulegen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird. Bei Vereinbarung einer Betriebskostenvorauszahlung ist der Vermieter auch im laufenden Abrechnungszeitraum bei Vorliegen sachlich gerechtfertigter Gründe und deren schriftlicher Erläuterung zur anteiligen Erhöhung der monatlichen Vorauszahlungsbeträge für die Zukunft berechtigt.

§ 6 Zahlung der Miete und Betriebskosten

- 3) 1. Herr/Frau _____ ermächtigt den Vermieter, die Miete und die Betriebskosten monatlich im Voraus ab 1. Werktag einzuziehen zu Lasten des Kontos

bei

IBAN _____

BIC _____

Die Anforderungen für das SEPA-Lastschriftmandat gemäß den jew. aktuellen bankenrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten und einzuhalten.

- 3) 2. Die Miete und die Betriebskosten sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats, an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle kostenfrei zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung der Miete kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. Bei unbarer Zahlung genügt der Mieter seiner Rechtzeitigkeitsverpflichtung, wenn er nach dem normalen Verlauf mit rechtzeitiger Gutschrift auf dem vom Vermieter bestimmten Konto rechnen kann. Gutschriftverzögerungen hat der Mieter nicht zu vertreten, wenn sie auf einem Fehlverhalten Dritter, namentlich der Zahlungsdienstleister, beruhen.

- 3. Ist das Konto nicht gedeckt oder kommt der Mieter mit seiner Zahlung in Verzug, ist der Vermieter berechtigt, dem Mieter die ihm dadurch entstandenen Kosten und Verzugszinsen in Rechnung zu stellen.

- 4. Wenn dem Mieter bei Vertragsbeginn oder später von staatlicher Seite Geldleistungen nach dem SGB II bewilligt werden, ist der Mieter verpflichtet, die leistende Stelle anzuweisen, die ihm sozialleistungsrechtlich gewährte Hilfen zum Lebensunterhalt in Gestalt von Unterkunftsbihilfen, Heiz- und Betriebskosten sowie der Leistung der Kautions direkt an den Vermieter zu bezahlen.

1) Zutreffendes bitte ankreuzen; ist nichts angekreuzt, gilt § 558 ff BGB

2) Sollte an die Stelle des genannten Index ein neuer, allgemeiner amtlicher Index treten, gelten die Bestimmungen entsprechend.

3) Zutreffendes bitte ankreuzen; ist nichts angekreuzt, gilt Ziffer 2.

§ 7 Mietkaution

Der Mieter hat die nach § 4 Ziff. 4 dieses Vertrages vereinbarte Mietkaution an den Vermieter nach Maßgabe von § 551 BGB zu bezahlen. Der Vermieter hat sie von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen, sofern die Parteien keine andere Anlageform vereinbaren. Die Kosten der Verwahrung trägt der Mieter.

Der Vermieter ist berechtigt, gegen den Rückzahlungsanspruch mit ihm zustehenden Ansprüchen aus dem Mietverhältnis aufzurechnen oder das Geld ganz oder teilweise wegen noch abzurechnender Betriebskosten zurückzubehalten. Der Mieter ist nicht berechtigt, gegen Mietansprüche des Vermieters während des laufenden Mietverhältnisses die Aufrechnung zu erklären. Soweit und solange die Wohnung mietpreisgebunden ist, darf der Vermieter die Sicherheit nur für Schadensersatzansprüche aus Schäden an der Wohnung oder wegen unterlassener Schönheitsreparaturen verwenden.

§ 8 Haus- und Wohnungsschlüssel

Die Beschaffung weiterer Haus- und Wohnungsschlüssel sowie anderer Schlüssel, die dem Mieter ausgehändigt worden sind, bedarf der Erlaubnis des Vermieters. Die Erlaubnis kann vom Vermieter aus sachlichen Gründen verweigert werden. Bei schuldhaftem Verlust ausgehändigter oder selbstbeschaffter Schlüssel ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters neue Schlösser mit der erforderlichen Anzahl von Schlüsseln anbringen zu lassen, wenn die Mietsache konkret gefährdet ist und die Sicherheit des Hauses dies erfordert.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Ablauf einer Räumungsfrist hat der Mieter sämtliche ihm ausgehändigte und selbstbeschaffte Schlüssel dem Vermieter auszuhändigen.

§ 9 Benutzung der Wohnung und Gebrauchsüberlassung an Dritte

1. Ohne vorherige Erlaubnis des Vermieters und des Verwalters der Wohnungseigentumsanlage ist der Mieter nicht berechtigt, die gemieteten Räume zu anderen als Wohnzwecken zu benutzen. Nutzt der Mieter die Mieträume zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere zu gewerblichen Zwecken, ist er zur Zahlung eines Mietzuschlages verpflichtet, unabhängig davon, ob die Nutzung in zulässiger oder unzulässiger Weise geschieht.

2. Sind Geschäftsräume Bestandteile des Mietvertrages, ist der Mieter nur mit Erlaubnis des Vermieters berechtigt, den Geschäftsbetrieb ganz oder teilweise einzustellen oder den Geschäftszweig zu wechseln.

3. Eine Gebrauchsüberlassung der Mieträume oder Teilen davon an Dritte bedarf der ausdrücklichen Erlaubnis des Vermieters.

Der Mieter kann die Erteilung der Erlaubnis von dem Vermieter verlangen, wenn für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse entsteht, Teile der Mieträume einem Dritten zu überlassen. Liegt in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vor, würde der Wohnraum übermäßig belegt oder kann die Gebrauchsüberlassung dem Vermieter aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden, so ist der Vermieter berechtigt, die Erlaubnis zu verweigern. Der Vermieter kann die Erteilung der Erlaubnis von einer angemessenen Erhöhung der Miete bzw. der Betriebskostenzahlungen abhängig machen, wenn ihm die Gebrauchsüberlassung ohne die Erhöhung nicht zuzumuten ist.

Für den Fall der Untervermietung tritt der Mieter dem Vermieter die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht bei Zahlungsverzug sofort nach Anforderung ab. Über diese Abtretung hat der Mieter dem Vermieter eine Urkunde zu erteilen.

4. Jeder Ein- oder Auszug von Personen, denen der Mieter die Mieträume untervermietet oder zum Gebrauch überlassen hat, das gilt auch für Lebenspartner, Kinder, Ehegatten, Eltern und Hauspersonal, ist dem Vermieter ohne schuldhaftes Zögern, d. h. unverzüglich, anzuzeigen.

§ 10 Elektrizität und andere Versorgungsleitungen

1. Treten Störungen oder Schäden an den Leitungsnetzen für Elektrizität, Gas und Wasser auf, hat der Mieter für die sofortige Außerbetriebnahme zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter oder dessen Beauftragten zu benachrichtigen.

2. Der Mieter hat die in seinem Verfügungsbereich liegenden wasserführenden Leitungen vor der Gefahr des Einfrierens zu schützen und für Schäden aufzukommen, die durch die Nichtbeachtung dieser Pflicht entstanden sind.

3. Der Mieter ist verpflichtet, die gemeindliche Satzung über Abfall- und Abwasserbeseitigung einzuhalten.

§ 11 Tierhaltung

Für jede Haltung und nicht nur kurzzeitige Aufnahme von Tieren, insbesondere von Hunden und Katzen, ausgenommen Kleintiere in angemessener Anzahl, bedarf es der vorherigen ausdrücklichen Erlaubnis des Vermieters. Diese kann versagt werden, wenn z.B. Beeinträchtigungen des Grundstücks und/oder dessen Bewohner zu befürchten sind. Besondere Bedürfnisse des Mieters sind ggf. zu berücksichtigen. Die bereits erteilte Erlaubnis kann bei Eintritt von Beeinträchtigungen entzogen werden und erlischt mit der Abschaffung oder dem Tod des Tieres.

§ 12 Außenantennen

1. Die Anbringung von Antennen außerhalb der Mieträume einschließlich Parabolantennen bedarf der vorherigen Erlaubnis des Vermieters und der Wohnungseigentümergeinschaft. Der Vermieter ist berechtigt, die Erlaubnis von dem Abschluß eines Antennenvertrages abhängig zu machen. Er behält sich jedoch vor, die Erlaubnis aus wichtigem Grund zu widerrufen. Eigenmächtig angebrachte Antennen sind auf Verlangen des Vermieters vom Mieter auf eigene Kosten zu entfernen.
2. Für Gemeinschaftsantennen gilt § 24 Abschnitt V dieses Vertrages.

§ 13 Feuerstätten

1. Der Mieter darf eigene Feuerstätten nur mit Erlaubnis des Vermieters und des Verwalters der Wohnungseigentumsanlage in die Mieträume einbringen. Sie sind an die dafür vorgesehenen Schornsteinanschlussöffnungen der vom Bezirksschornsteinfeger zu benennenden Schornsteine anzuschließen.
2. Die im Zusammenhang mit dem Betrieb eigener Feuerstätten erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Unbedenklichkeitsbescheinigungen hat der Mieter auf eigene Kosten beizubringen. Ebenso hat der Mieter die mit der Einhaltung gesetzlicher oder behördlicher Vorschriften im Zusammenhang stehenden Kosten zu tragen.
3. Ohne Genehmigung aufgestellte Feuerstätten oder ungenehmigte Änderungen an Feuerungsanlagen, Schornsteinen usw. hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters auf eigene Kosten zu beseitigen.
4. Der Mieter darf Brennstoffe nur mit Erlaubnis des Vermieters, unter Einhaltung der gesetzlichen und behördlichen Vorschriften über die Lagerung von Brennstoffen im Hause oder auf dem Grundstück lagern. Der Vermieter ist berechtigt, den Ort der Lagerung der Brennstoffe zu bestimmen.
5. Der Vermieter ist berechtigt, erteilte Erlaubnisse aus wichtigem Grund zu widerrufen.
6. Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch das Aufstellen, den Betrieb oder den Abbau der eigenen Feuerstätten entstehen.

§ 14 Schönheitsreparaturen

1. Sind die Mieträume im Zeitpunkt der Überlassung an den Mieter neu renoviert oder vermitteln sie den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung, führt der Mieter die während des Mietverhältnisses erforderlichen Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten fachgerecht durch. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren und Streichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper sowie Heizrohre, Innenanstrich der Fenster und Außentüren sowie Anstrich der Innentüren. Bestehen Zweifel an der Anstrichfähigkeit, ist Rücksprache mit dem Vermieter zu halten.
2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Räume und/oder die gestrichenen Holzteile in einem weißen oder hellen neutralen Farbton oder in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war. Während der Mietzeit ist der Mieter in der dekorativen Gestaltung der Räume und gestrichenen Holzteile frei. Lackierte oder lasierte Flächen sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war.
3. Sind die Mieträume im Zeitpunkt der Überlassung an den Mieter nicht neu renoviert und vermitteln nicht den Eindruck einer renovierten Wohnung, ist der Vermieter nicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet. Ausgenommen davon sind dekorative Schäden, die nicht auf den Mietgebrauch zurückzuführen sind.

§ 15 Haftungsausschluss

Die verschuldensunabhängige Garantiehaftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel nach § 536 a Abs. 1 1. Alt. BGB wird ausgeschlossen. Vom Haftungsausschluss ausgenommen sind Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit. Ein Schadensersatzanspruch des Mieters für anfängliche Mängel der Mietsache besteht nur dann, wenn der Vermieter deren Vorhandensein zu vertreten hat.

§ 16 Kleinreparaturen, Reinigen von Teppichböden

1. Der Mieter trägt die Kosten der Kleinreparaturen innerhalb der Mieträume soweit sie einen Betrag von 100,00 € zzgl. ges. MwSt. im Einzelfall nicht übersteigen. Kleinreparaturen sind Maßnahmen zur Behebung von Schäden an mitvermieteten Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden innerhalb der Mieträume, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters unterliegen. Hierunter fallen insbesondere Steckdosen, Lichtschalter, Klingeln, Wasserhähne, Heizkörperventile, Mischbatterien, Brauseköpfe, dezentrale Warmwasserbereiter, Druckspüler, Spülkästen, offen verlegte Spülrohre, Wasch-, Spül- und Toilettenbecken, Dusch- und Badewannen, Öfen, Kachelöfen, Heizkessel in der Wohnung, Heizkörper, Kochplatten, Kochherde, Dunstabzugshauben, Abzugsventilatoren, Fenster- und Türverschlussgriffe und Riegel, Dreh- und Kippbeschläge, Türschlösser, Hebetürrichtungen, Oberlichtverschlüsse, elektrische Türöffner, Riegel- und Sicherheitsstangen für Klappläden, Rollladengurte und Gurtwickler, Rollladensicherungen, elektrische Rollladenheber und -schließer, Jalousien, Markisen. Werden innerhalb eines Jahres mehrere Kleinreparaturen ausgeführt, ist die Kostenübernahmepflicht auf einen Höchstbetrag von 320,00 € zzgl. ges. MwSt., jedoch nicht mehr als 7% der Jahresnettomiete gemäß § 4 Ziffer 1 begrenzt.
2. Mitvermietete Teppichböden, Spannteppiche, Teppichfliesen oder andere Textilbeläge sind vom Mieter regelmäßig und fachmännisch auf eigene Kosten zu reinigen. Die Reinigung ist bei vertragsgemäßem Gebrauch im Allgemeinen in Zeitabständen von jeweils drei Jahren durchzuführen.

§ 17 Beschädigungen/Bohrungen

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume ordnungsgemäß zu reinigen, zu lüften und zu beheizen und mitvermietete Anlagen und Einrichtungen schonend zu behandeln. Kunststoff-Fensterrahmen sind regelmäßig von innen und außen zu reinigen. Der Mieter hat Ersatz zu leisten für Schäden an den Mieträumen, am Gebäude sowie an den zum Gebäude oder Grundstücke gehörenden Einrichtungen und Anlagen, wenn er den Schaden durch Vernachlässigung seiner Obhutspflicht oder in sonstiger Weise verschuldet hat. Dies gilt auch für Schäden, die schuldhaft verursacht werden von Haushaltsangehörigen, Untermieter und sonstigen Dritten, denen die Mietsache vom Mieter überlassen worden ist, von Handwerkern und Lieferanten, die vom Mieter beauftragt worden sind, sowie von Besuchern, wenn deren Anwesenheit dem Mieter zuzurechnen ist.
2. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter jeden an den Mieträumen entstehenden Schaden unverzüglich anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden haftet der Mieter.
3. Das Anbohren von Kunststoff-Fensterrahmen sowie aller Fliesen, Keramik-, Natursteinplatten u. ä. als Wand- und Fußbodenbelägen ist ohne vorherige Genehmigung des Vermieters unzulässig. Dies gilt auch für Bohrungen im Fugenbereich, sollten die vorgenannten Materialien voraussichtlich hierdurch beschädigt werden.

§ 18 Veränderungen der Mietsache durch den Mieter

1. Der Mieter ist nicht berechtigt, ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters und über den Rahmen des § 14 Ziff. 1 WEG hinaus bauliche Änderungen an und in den Mieträumen vorzunehmen. Das gilt auch für die Änderung der Installationen sowie das Anbringen von Schildern, Aufschriften, anderen Vorrichtungen zu Reklamezwecken, Außenjalousien, festen Balkonkastenhalterungen, Markisen sowie das Aufstellen von Schaukästen und Warenautomaten.
2. Der Vermieter kann die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter zuvor erforderliche behördliche Genehmigungen einholt. Das Anbringen von Reklamen, Schaukästen und Warenautomaten kann der Vermieter darüber hinaus von der Zahlung eines angemessenen monatlichen Entgelts abhängig machen.
3. Der Mieter trägt alle mit der Änderung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben.
4. Die Erlaubnis ist widerruflich, wenn sich Unzuträglichkeiten für das Gebäude, die Bewohner oder die Anlieger ergeben.
5. Will der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses eigene Einrichtungen wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Will der Vermieter Einrichtungen übernehmen, hat er nach seiner Wahl dem Mieter die Herstellungskosten unter Abzug eines angemessenen Betrages für die Abnutzung und für den Mieter ersparte Kosten der Wiederherstellung des früheren Zustandes zu erstatten oder sonst angemessenen Ausgleich zu leisten.
6. Macht der Vermieter von seinem Übernahmerecht keinen Gebrauch, ist der Mieter berechtigt und auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen. Die Wegnahme von Einrichtungen kann der Vermieter davon abhängig machen, dass der Mieter zuvor eine Sicherheit nach § 232 BGB leistet.

§ 19 Instandsetzungen, bauliche Veränderungen und Verbesserungen durch den Vermieter

1. Der Mieter hat Arbeiten, die zur Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume oder des Gebäudes oder zur Abwendung drohender Gefahren notwendig werden, zu dulden.
2. Modernisierungsmaßnahmen hat der Mieter nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu dulden.
3. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten. Er darf die Ausführungen der Arbeiten nicht behindern oder verzögern.

§ 20 Betreten der Mieträume

1. Der Mieter ist verpflichtet, nach Absprache den Zutritt zur Wohnung zu gewähren, wenn für den Vermieter dafür ein konkreter sachlicher Grund besteht.
2. Vor Beendigung des Mietverhältnisses oder bei beabsichtigtem Verkauf des Grundstücks hat der Mieter nach vorheriger Anmeldung die Besichtigung der Mieträume täglich (ausgenommen gesetzliche Feiertage), jedoch nicht öfter als zwei Mal die Woche, in der Zeit von 10.00 bis 13.00 Uhr und von 15.00 bis 18.00 Uhr zu gestatten.
3. Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Mieträume auch bei seiner Abwesenheit betreten werden können. Ist der Mieter für längere Zeit abwesend, hat er zuvor nach seiner Wahl die Schlüssel bei dem Vermieter oder dessen Beauftragten oder bei einer leicht erreichbaren Person oder Stelle zu hinterlegen und diese dem Vermieter mitzuteilen.
4. Der Vermieter darf bei Gefahr im Verzuge die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen lassen, wenn der Mieter bei längerer Abwesenheit die Schlüssel nicht hinterlegt hat.

§ 21 Hausordnung

Mit der Unterzeichnung der vom Vermieter, der Eigentümergemeinschaft oder der Hausverwaltung aufgestellten Hausordnung durch den Mieter wird diese Bestandteil dieses Vertrages. Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung nach billigem Ermessen zu ändern. Dieses gilt insbesondere für Regelungen über die Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen, die Hausreinigung und für Maßnahmen zur Aufrechterhaltung von Ruhe und Ordnung im Hause. Die Änderungen sind dem Mieter in geeigneter Weise bekanntzugeben. Mit der Bekanntgabe gelten sie als Bestandteil des Vertrages.

§ 22 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Spätestens zur Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mieträume in sauberem Zustand, einschließlich gereinigter Fensterscheiben und Fensterrahmen, vollständig geräumt zurückzugeben. Sämtliche Schlüssel, einschließlich von ihm selbst beschaffter, sind spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Ablauf einer Räumungsfrist zurückzugeben.
2. Räumt der Mieter vor Ablauf des Mietverhältnisses oder einer Räumungsfrist, haftet er dem Vermieter für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag bis zur Beendigung des Mietverhältnisses oder bis zum Ablauf der Räumungsfrist. Weitergehende Schadenersatzansprüche sind nicht ausgeschlossen. Die vorzeitige Rückgabe der Mieträume befreit den Mieter nicht von seinen Verpflichtungen und lässt den Bestand des Mietverhältnisses unberührt.
3. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter spätestens bei Rückgabe der Mietsache seine neue Postanschrift mitzuteilen.

§ 23 Personenmehrheit als Mieter

1. Alle Mieter haften gesamtschuldnerisch für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag.
2. Die Mieter bevollmächtigen sich untereinander zur Entgegennahme von Willenserklärungen mit Wirkung für alle durch jeden von ihnen allein. Diese Bevollmächtigung erstreckt sich auch auf Entgegennahme von Zahlungen des Vermieters. Die Vollmacht kann aus wichtigem Grund schriftlich widerrufen werden. Der Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.
3. Tatsachen in der Person oder/und Verhalten eines berechtigten Benutzers der Wohnung, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadenersatzanspruch begründen, muß jeder Mieter für und gegen sich gelten lassen.

§ 24 Vereinbarungen über besondere Einrichtungen

Als besondere Einrichtungen gelten: Zentrale Heizungsanlagen, Etagenheizung, Warmwasserversorgungsanlagen, Fahrstuhl, Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluss.

I. Zentrale Heizungsanlagen (Sammelheizung)

Eine zentrale Heizungsanlage ist gegeben, wenn die einzelnen Wohnungen von einem oder mehreren Wärmeerzeugern mit Wärme versorgt werden, wobei der Ort der Wärmeerzeugung vom Ort der Wärmeabgabe verschieden ist.

1. Der Vermieter hält die zentrale Heizungsanlage in der Zeit vom 1.10. bis 30.4. in Betrieb. Außerhalb dieser Zeit wird die Heizung in Betrieb genommen, wenn die Witterung dies erfordert. Dies ist gegeben, wenn die Außentemperaturen mindestens 3 Tage unter 18 °C liegen und keine Wetterbesserung zu erwarten ist. Schadenersatzansprüche aufgrund einer teilweisen oder völligen Einstellung der Wärmelieferung infolge von Betriebsstörungen jeder Art, die der Vermieter nicht zu vertreten hat oder die auf Brennstoffknappheit, behördlicher Anordnung oder auf mangelhafter Lieferung des Fernheizwerkes beruhen, sind ausgeschlossen.
2. Der Vermieter ist berechtigt, die Heizkörper mit Meßeinrichtungen zur Erfassung des Wärmeverbrauches zu versehen. Die erstmalige Anbringung ist eine Wertverbesserung gem. § 559 BGB und von § 19 dieses Vertrages. Sind die Messgeräte bei Vertragsabschluss gemietet oder geleast, trägt der Mieter die Kosten. Die Heizkosten werden nach Maßgabe der Bestimmungen der Heizkostenverordnung umgelegt. Endet das Mietverhältnis während der Heizperiode, werden die Heizkosten auf der Grundlage der sich aus anerkannten Regeln der Technik ergebenden Gradtagzahlen oder zeitanteilig auf die Nutzer verteilt. Die **Kosten der Zwischenablesung** trägt der ausziehende Mieter, es sei denn, der Vermieter hat die Gründe für die Vertragsbeendigung zu vertreten. Diese **betragen z. Zt. unter 100,- EUR. Dies gilt gleichermaßen für eine etwaige Nutzerwechselgebühr, auch für den einziehenden Mieter, wenn die Gebühr für den einziehenden und ausziehenden Mieter erhoben wird.**
3. Ist nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung keine verbrauchsabhängige Abrechnung erforderlich und fehlen Geräte zur Erfassung des Wärmeverbrauches, so werden die Heizkosten im Verhältnis der Wohn- und/oder Nutzflächen zueinander verteilt.
4. Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Brennbetriebsstroms, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, 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 Kosten der Berechnung und Aufteilung. Wird die Heizanlage durch einen Dritten betrieben oder mit Fernwärme versorgt, tritt das Entgelt für die Wärmelieferung an die Stelle der Kosten der verbrauchten Brennstoffe.

II. Etagenheizung

Die Etagenheizung dient ausschließlich der Versorgung einer Wohnung mit Wärme. Sie wird vom Mieter eigenverantwortlich auf dessen Kosten betrieben. Der Mieter trägt die Kosten der Reinigung und Wartung der Etagenheizung als Betriebskosten gemäß § 4 Ziffer 2 des Mietvertrages. Die Beauftragung dieser Arbeiten ist Sache des Vermieters. Hierzu gehören die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und der Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.

III. Warmwasserversorgung

Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt ohne zeitliche Einschränkung. Der Warmwasserverbrauch wird nach Maßgabe der Heizkostenverordnung erfasst und abgerechnet, wenn und soweit die Warmwasserversorgung zentral durch spezielle Warmwassergeräte oder durch verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen organisiert ist. Für die Kosten gelten Ziff. I. 3. u. 4. entsprechend.

Wird die Warmwasserversorgung dezentral vorgenommen, betreibt der Mieter die Versorgungsanlage eigenverantwortlich auf eigene Kosten. Der Mieter trägt die Kosten der Reinigung und Wartung der Warmwassergeräte als Betriebskosten gemäß § 4 Ziffer 2 des Mietvertrages. Hierzu gehören die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch den Fachmann.

IV. Fahrstuhl

Die Mieter und ihre Besucher sind berechtigt, den Fahrstuhl nach den besonderen Bedingungen über die Bedienung von Fahrstühlen zu nutzen. Die von den zuständigen Überwachungsorganen erlassene Betriebsanweisung bzw. die Hausordnung sind zu beachten.

V. Rundfunk- und Fernsehempfang

1. Der Mieter ist berechtigt, die bauseits vorhandene Gemeinschaftsempfangsanlage zu benutzen. Die durch den Betrieb anfallenden Kosten trägt der Mieter auch dann anteilig als Betriebskosten, wenn er von der Empfangsmöglichkeit keinen Gebrauch macht.
2. Der Mieter ist verpflichtet, nach Abschluss des Mietvertrages die Installation einer Gemeinschaftsantenne nach Maßgabe von §§ 555a, 555d BGB zu dulden. Ersatz für eine vom Mieter installierte eigene Antenne kann nicht verlangt werden.
3. Entfällt die Benutzungsmöglichkeit der Gemeinschaftsempfangsanlage infolge von Störungen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, oder infolge behördlicher oder gesetzlicher Anordnung, oder durch Beschluss der WEG, so stehen dem Mieter keine Schadensersatzansprüche zu.

§ 25 Wärmelieferung/Energieausweis

1. Der Vermieter bzw. die Eigentümergemeinschaft kann die Versorgung mit Wärme einem geeigneten Versorgungsunternehmen übertragen, soweit dies nach billigem Ermessen und Abwägung der Belange der Gesamtheit der Bewohner zweckmäßig erscheint. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, mit dem Versorgungsunternehmen einen Versorgungsvertrag abzuschließen.
2. Ein seitens des Vermieters ausgehändigter oder zur Einsicht überlassener Energieausweis ist ausdrücklich nicht Gegenstand dieses Mietvertrages.
Vielmehr wurde er lediglich aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften zugänglich gemacht. Eine Zusicherung bestimmter Eigenschaften des Gebäudes ist hierin nicht zu sehen. Ebenso wenig können Ansprüche aus etwaigen Modernisierungsempfehlungen des Energieausweises hergeleitet werden.
3. Bei Wohnungen, die nicht an eine zentrale Heizungsanlage angeschlossen sind, verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter auf Anforderung den Energieverbrauch nach Erhalt der Rechnung vom Energielieferanten durch Übersendung einer Rechenungskopie (mit geschwärzter Kostenangabe) zu übersenden oder den Vermieter zu bevollmächtigen, beim Versorger die Verbrauchsdaten abzufragen, damit der Vermieter seiner gesetzl. Verpflichtung zur Erstellung eines Energieausweises nachkommen kann.

§ 26 Zustand der Mieträume bei Beginn des Mietverhältnisses

- 1) 1. Der Mieter übernimmt die Wohnung im gegenwärtigen Zustand.
-
-
-
- 1) 2. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache vor Einzug mit dem Vermieter oder dessen Beauftragten zu besichtigen und den Zustand der Räume in einem Wohnungsübergabeprotokoll gemeinsam festzustellen. Die Niederschrift wird nach Unterzeichnung Bestandteil dieses Vertrages.

1) Zutreffendes ankreuzen, falls nichts angekreuzt ist, gilt Ziffer 1.

§ 27 Sonstige Vereinbarungen

(z.B.: Untervermietung, Tierhaltung, Anbringen von Außenreklamen, bauliche Veränderungen in den Mieträumen, Verteilung der Kosten des Strom- und Gasverbrauches bei gemeinschaftlichen Zählern, Straßen- und Bürgersteigreinigung, Streupflicht, Gartenpflege.)

§ 28 Weitergabe von Daten dieses Vertrages/Auskunftspflicht

1. Die Vertragsparteien sind damit einverstanden, dass Daten dieses Vertrages, die die Lage, Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Miethöhe und Nebenkosten der Wohnung betreffen, an Dritte zur Erstellung von Mietpreissammlungen, Mietkatastern, Mietspiegeln und zum Zwecke von Mieterhöhungen übermittelt werden. Das Einverständnis erstreckt sich auch auf die Speicherung, Veränderung und Löschung dieser Angaben. Auf Verlangen hat die andere Vertragspartei Auskunft über die übermittelten Daten und den Empfänger zu erteilen, an die die Übermittlung erfolgt ist.
2. Der Vermieter ist berechtigt, die personenbezogenen Daten dieses Vertrages EDV-technisch zur weiteren Bearbeitung und zur Erfüllung der Aufbewahrungspflichten zu speichern.

§ 29 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

1. Mit Beginn des Mietverhältnisses gemäß § 2 Ziff. 1 dieses Vertrages treten alle bisherigen Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien über die Mietsache, die Gegenstand dieses Vertrages sind, außer Kraft.
2. Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
3. Wenn und soweit eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstößt, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung. Tritt die gesetzliche Regelung außer Kraft, wird die vertragliche Bestimmung voll wirksam.
4. Kann sich ein Vertragsteil aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften auf eine Vertragsbestimmung nicht berufen, so gilt dies auch für den anderen Teil.

● _____, den _____ 20_____

(Ort)

● 1. _____ 1. _____

2. _____ 2. _____

(als Vermieter) ¹⁾

3. _____

(als Mieter)¹⁾

1) Alle auf Seite 1 genannten Personen müssen den Vertrag unterschreiben.

Wohnungsübergabeprotokoll (Einzug)

Name des Mieters: Datum der Wohnungsübergabe:

Straße, Haus-Nr., Etage:

Erhaltene **Schlüssel** (bitte Anzahl in Klammern ergänzen):

- () Wohnungsschlüssel () Dachbodenschlüssel
- () Hausschlüssel () Garagen-/Schoppenschlüssel
- () Kellerschlüssel () Briefkastenschlüssel
- ()

Zählerstände:

Strom: Wasser: Gas:

Warmwasser: Wärmehzähler:

| Raum | Beschreibung des Zustandes <small>(Es wird bei einer größeren Anzahl von Zimmern bzw. Mängeln die Verwendung einer Anlage bzw. des separaten Abnahmeprotokolls Bestell-Nr. 060 empfohlen.)</small> | Stände Heizkosten- verteiler |
|---------------------|---|------------------------------------|
| Flur/Diele | | |
| Küche | | |
| Bad | | |
| Zimmer: | | |
| Zimmer: | | |
| Zimmer: | | |
| Zimmer: | | |
| Zimmer: | | |
| | | |
| Balkon/ Terrasse | | |
| Abstellraum | | |
| Keller | | |
| Garage | | |
| | | |
| | | |

Das Muster für eine Wohnungsgeberbescheinigung nach § 19 Bundesmeldegesetz wurde dem Mieter ausgehändigt.

Vermieter:
(Datum, Unterschrift)

Mieter:
(Datum, Unterschrift)

Zeuge:
(Datum, Unterschrift)

Widerrufsrecht: Es steht dem Mieter ein gesetzliches Widerrufsrecht nach §§ 312 Abs. 4, 355 BGB zu, wenn der Vermieter Unternehmer (§ 14 BGB) ist. Der Mieter kann sein Widerrufsrecht binnen 14 Tagen seit Unterzeichnung des Übergabeprotokolls ausüben. Der Mieter kann die gesetzliche Musterwiderrufsformulierung nutzen (Bundesgesetzblatt 2013 Teil I Nr. 58, S. 3665).

Wohnungsabnahmeprotokoll (Auszug)

Name des Mieters: Datum der Wohnungsübergabe:

Straße, Haus-Nr., Etage:

Zurückerhaltene **Schlüssel** (bitte Anzahl in Klammern ergänzen):

- () Wohnungsschlüssel () Dachbodenschlüssel
- () Hausschlüssel () Garagen-/Schoppenschlüssel
- () Kellerschlüssel () Briefkastenschlüssel
- ()

Zählerstände:

Strom: Wasser: Gas:

Warmwasser: Wärmehzähler:

| Raum | Mängel (bitte ankreuzen) | | Beschreibung der Mängel (Es wird bei einer größeren Anzahl von Zimmern bzw. Mängeln die Verwendung einer Anlage bzw. des separaten Abnahmeprotokolls Bestell-Nr. 060 empfohlen.) | Stände Heizkosten- verteiler |
|---------------------|-----------------------------|----|---|------------------------------------|
| | nein | ja | | |
| Flur/Diele | | | | |
| Küche | | | | |
| Bad | | | | |
| Zimmer: | | | | |
| Zimmer: | | | | |
| Zimmer: | | | | |
| Zimmer: | | | | |
| Zimmer: | | | | |
| | | | | |
| Balkon/ Terrasse | | | | |
| Abstellraum | | | | |
| Keller | | | | |
| Garage | | | | |

- 1) Der Mieter beseitigt die o. a. Mängel fachgerecht bis zum
- 1) Statt der Mängelbeseitigung leistet der Mieter Schadenersatz i. H. v. EUR

Die Abnahme erfolgt unter dem Vorbehalt noch festzustellender Mängel.

Vermieter: (Datum, Unterschrift) Mieter: (Datum, Unterschrift)

Zeuge: (Datum, Unterschrift)

Widerrufsrecht: Es steht dem Mieter ein gesetzliches Widerrufsrecht nach §§ 312 Abs. 4, 355 BGB zu, wenn der Vermieter Unternehmer (§ 14 BGB) ist. Der Mieter kann sein Widerrufsrecht binnen 14 Tagen seit Unterzeichnung des Übergabeprotokolls ausüben. Der Mieter kann die gesetzliche Musterwiderrufsformulierung nutzen (Bundesgesetzblatt 2013 Teil I Nr. 58, S. 3665).

1) Zutreffendes ankreuzen.

Hausordnung

Eine von der Wohnungseigentümergeinschaft beschlossene Hausordnung hat Vorrang vor dieser Hausordnung (siehe hierzu auch § 21 des Vertrages)

Die Hausordnung soll das einträchtige Zusammenleben der Bewohner in einem Hause gewährleisten. Dieses setzt voraus, dass von allen Hausbewohnern gegenseitige Rücksicht geübt und die Mietsache sachgemäß behandelt wird.

1. Rücksicht der Hausbewohner

Die Rücksicht der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese u. a. zu Folgendem:

1.1 – Vermeidung von Lärmbelästigungen

In der Zeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr sowie 22.00 Uhr bis 06:00 Uhr (an Sonn- und Feiertagen bis 08:00 Uhr) ist unbedingte Ruhe im Haus einzuhalten. Insbesondere sind zu vermeiden:

- a) Musizieren oder Musik hören sowie Fernsehempfang über Zimmerlautstärke;
- b) starkes Türenzuschlagen;
- c) das Teppichklopfen außerhalb der dafür bestimmten Stellen und der behördlich zugelassenen Zeiten.

1.2 – Reinigung des Treppenhauses und sonstiger gemeinschaftlich benutzter Räume

Die Hausbewohner haben wechselnd nach der vom Vermieter aufgestellten Reihenfolge und in der von ihm bestimmten Art das Treppenhaus sowie Fenster und die sonstigen gemeinschaftlich benutzten Räume, Plätze oder Höfe sauberzuhalten, sofern die Arbeiten nicht als Betriebskosten abgerechnet werden. Besondere Verschmutzungen im Einzelfall sind vom Verursacher zu beseitigen. Auch bei Abwesenheit oder Krankheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass seine Reinigungspflichten erfüllt werden. Er kann sich diesbezüglich der Hilfe anderer Personen bedienen.

1.3 – Treppenhausbeleuchtung und Treppenhausfenster

Störungen der Treppenhausbeleuchtung sind unverzüglich dem Vermieter oder seinem Beauftragten zu melden. Die Treppenhausbeleuchtung sowie die übrigen zur gemeinsamen Benutzung bereitgestellten Stromquellen sind sparsam zu gebrauchen. Die Kostenverteilung wird durch den Mietvertrag geregelt.

Die Fenster des Treppenhauses und der sonstigen gemeinschaftlich benutzten Räume sind bei starkem Sturm, Regen, Schnee und Kälte verschlossen zu halten. Hinsichtlich der Treppenhausfenster obliegt diese Pflicht demjenigen Hausbewohner, der in der betroffenen Woche die Reinigung der Treppe vorzunehmen hat.

1.4 – Abfallbeseitigung

Abfälle und Unrat jeglicher Art sind ordnungsgemäß über die dazu bestimmten Gefäße zu entsorgen. Die Stellen der vorübergehenden Lagerung bis zur Abholung werden vom Vermieter bestimmt. Sperrige Gegenstände muss der Mieter auf eigene Kosten abholen lassen bzw. die Sperrmüllabfuhr benutzen.

1.5 – Waschen

Die Wäsche ist auf dem vom Vermieter bestimmten Trockenplatz zu trocknen. Das sichtbare Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, in Fenstern usw. ist unzulässig. Die Benutzung der Waschküche und des Trockenplatzes wird durch eine besondere Waschordnung geregelt. Der Trockenplatz und die Waschküche mit deren Waschgeräten sind nach Gebrauch von dem jeweiligen Benutzer zu reinigen. Nach Beendigung der Wäsche sind die Schlüssel für Waschküche sowie Trockenboden dem Vermieter sofort unaufgefordert zurückzugeben. An Sonn- und Feiertagen ist das Wäschetrocknen auf dem Hof zu unterlassen.

1.6 – Kraftfahrzeuge, Fahrräder, Kinderwagen

Kraftfahrzeuge aller Art dürfen auf dem Grundstück, im Hause oder in den Nebengebäuden nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Vermieters abgestellt oder untergebracht werden. Eine Erlaubnis kann bei Vorliegen wichtiger Gründe widerrufen werden. Die polizeilichen Vorschriften sind zu beachten. Das Waschen der Kraftfahrzeuge ist nur mit Erlaubnis des Vermieters auf einem dafür geeigneten Platz gestattet. Fahrräder sind im Keller oder nach näherer Anweisung des Vermieters abzustellen. Sie dürfen nicht in die Wohnräume mitgenommen werden. Kinderwagen dürfen dann nicht in die Wohnung gebracht werden, wenn im Hause besondere Abstellplätze für Kinderwagen vorhanden sind.

2. Die Erhaltung des Hauseigentums

2.1 – Behandlung der Wohnung, insbesondere Sauberhaltung und Lüftung

Der Mieter hat für das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume sowie das Zusperrn der Zapfhähne auch während etwaiger längerer Abwesenheit zu sorgen. Zum Lüften sind die Fenster zu benutzen, das Entweichen von Gerüchen, Dämpfen, Staub usw. in das Hausinnere sowie Zugluft sind zu vermeiden. Die Fenster sind stets trocken zu halten. Die Balkone sind von ungewöhnlichen Belastungen sowie Schnee freizumachen bzw. freizuhalten. Türen, Fenster und Fußboden sind ordnungsgemäß zu reinigen. Das Ausstauben von Tüchern aus dem Fenster ist untersagt, wenn Fenster in anderen Wohnungen offen stehen.

2.2 – Gemeinschaftsflächen

Das Abstellen von Gegenständen jeder Art, insbesondere von Möbeln, Müll, Schubkarren, Schlitten, Handkarren, Lagern von Holz usw. auf dem Hof, im Vorgarten, Treppenhaus, auf dem Trockenboden, in der Waschküche, in Gängen oder sonstigen Gemeinschaftsflächen ist ohne vorherige Genehmigung des Vermieters unzulässig.

2.3 – Frostschutz

Die Wasserleitungen oder sonstige frostgefährdete Anlagen in der Wohnung und den zur Wohnung gehörenden Nebenräumen sind bei Frostgefahr vor dem Einfrieren zu schützen.

2.4 – Ungeziefer

Das Auftreten von Ungeziefer ist dem Vermieter sofort mitzuteilen. Ein weiteres Ausbreiten des Ungeziefers ist zu verhindern.

3. Ordnung und Sicherheit

3.1 – Außentüren

Die Haustür ist vor Eintritt der Dunkelheit bis morgens von allen Bewohnern des Hauses geschlossen zu halten. Sämtliche Türschlüssel, insbesondere Haus- und Wohnungseingangsschlüssel, sind sorgfältig aufzubewahren.

3.2 – Brennmaterial, offenes Licht

Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leichtentzündliche Gegenstände nicht in den Keller- und Bodenräumen gelagert werden.

Brennstoffe dürfen nicht in der Wohnung, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen gelagert werden. Eine Aufbewahrung in der Wohnung ist nur in kleinen Mengen zulässig, soweit es für den kurzfristigen Bedarf erforderlich ist.

Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.

3.3 – Das Grillen auf Balkonen/Loggien ist nicht gestattet.

Ort, Datum

Vermieter

Mieter

Wohnungsgeberbestätigung

Wohnungsgeberbestätigung nach § 19 des Bundesmeldegesetzes

Hiermit wird ein Einzug in folgende Wohnung bestätigt:

Postleitzahl, Ort, Straße, Hausnummer mit Zusatz

Stockwerk, Wohnungsnummer bzw. Lagebeschreibung der Wohnung im Haus

In die vorher genannte Wohnung ist/sind am _____ folgende Person/en eingezogen:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. weitere Personen siehe Rückseite

Name und Anschrift des **Wohnungsgebers** lauten:

Name des Wohnungsgebers

Postleitzahl, Ort, Straße und Hausnummer, des Wohnungsgebers

Ggf. Name der durch den Wohnungsgeber beauftragten Person

- Der Wohnungsgeber ist gleichzeitig **Eigentümer** der Wohnung oder
- Der Wohnungsgeber ist **nicht** Eigentümer der Wohnung
Name und Anschrift des **Eigentümers** lauten:

Name des Eigentümers der Wohnung

Postleitzahl, Ort, Straße und Hausnummer, des Eigentümers der Wohnung

Ich bestätige mit meiner Unterschrift, dass die oben gemachten Angaben den Tatsachen entsprechen. Mir ist bekannt, dass es verboten ist, eine Wohnanschrift für eine Anmeldung einem Dritten anzubieten oder zur Verfügung zu stellen, obwohl ein tatsächlicher Bezug der Wohnung durch diesen weder stattfindet noch beabsichtigt ist. Ein Verstoß gegen das Verbot stellt ebenso eine Ordnungswidrigkeit dar wie die Ausstellung dieser Bestätigung ohne dazu als Wohnungsgeber oder dessen Beauftragter berechtigt zu sein (§54 i.V.m §19BMG).

| | |
|------------|--|
| Ort, Datum | Unterschrift des Wohnungsgebers oder der beauftragten Person |
|------------|--|