



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümer-Verband
Mannheim e.V.

www.hug-mannheim.de

Mietvertrag für Wohnräume*

Zwischen _____
(Vor- und Zuname)

vertreten durch _____

Anschrift _____,

E-Mail/Telefon _____

und _____ geb. am _____
- Vermieter -

Anschrift _____

E-Mail/Telefon _____

und (weitere Mieter) _____ geb. am _____

Anschrift _____

E-Mail/Telefon _____
- Mieter -

§ 1 Mietobjekt, Besichtigung

1. Der Vermieter vermietet dem Mieter in _____
(genaue Anschrift: Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)

als Wohnung im _____ folgende Räume:
(genaue Lagebezeichnung nach Vorderhaus, Hinterhaus, Etage, rechts, links, Mitte)

___ Zimmer, ___ Küche, ___ Bad, ___ WC (separat), ___ Abstellraum, ___ Speicherabteil, ___ Balkon/Terrasse,
___ Keller (Nr. ___), ___ Garage (Nr. ___), ___ Stellplatz/Carport (Nr. ___), ___ Garten(-teil)

mitvermietete Einrichtungsgegenstände: _____

2. Der Mieter hat das Mietobjekt vor Unterzeichnung des Mietvertrags besichtigt.

3. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftseinrichtungen im Hause gemäß der Hausordnung mitzubedenutzen:

Der Mieter übernimmt folgende Gegenstände vom Vormieter, die nicht Gegenstand der Vermietung sind:

4. Der Vermieter behält sich vor, dem Mieter andere gleichwertige Nebenräume (Garage, Stellplatz, Keller, Gartenanteil)
als die angemieteten zuzuweisen, wenn dies für den Mieter zumutbar ist und der Vermieter etwaige Kosten übernimmt.

5. Für die Dauer der Mietzeit erhält der Mieter folgende Schlüssel:

___ Zentral, ___ Haus, ___ Wohnung, ___ Zimmer, ___ Keller, ___ Briefkasten, ___ Garage,

Sonstige: _____

Vom Mieter selbst angeschaffte Schlüssel sind bei der Rückgabe des Mietobjekts herauszugeben.

Der Mieter darf zusätzliche Schlüssel nur mit Einwilligung des Vermieters auf eigene Kosten anfertigen lassen.

Falls der Mieter einen Schlüssel verliert oder falls er bei Rückgabe nicht sämtliche Schlüssel – auch diejenigen, welche er selbst hat anfertigen lassen – herausgibt, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters die betreffenden Schlösser austauschen und Ersatzschlüssel anfertigen, falls Missbrauch zu befürchten ist.

* Der Mietvertrag ist urheberrechtlich geschützt.

Für die widerrechtliche Vervielfältigung wird vom Herausgeber Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verband Mannheim e. V., M 6, 16, 68161 Mannheim, zumindest ein Schadensersatz in Höhe von 100 € je festgestelltem Fall geltend gemacht. Dem Verwender bleibt der Nachweis gestattet, dass ein Schaden nicht entstanden oder niedriger als die Pauschale ist.

§ 2 Dauer des Mietvertrags und Kündigung

1. Vertrag mit unbestimmter Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am _____.

a) Es läuft auf unbestimmte Zeit und kann nach den gesetzlichen Vorschriften gekündigt werden. Die Kündigungsfrist bestimmt sich nach § 573c BGB.

b) Kündigungsverzicht

Die Parteien vereinbaren, dass das Recht zur ordentlichen Kündigung für beide Seiten bis zum Ende _____ (Monat _____) (Jahr) ausgeschlossen wird (maximal 48 Monate ab Vertragsabschluss). Eine Kündigung ist erstmalig zum Ablauf des vorgenannten Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig. Von dem Verzicht bleibt das Recht der Mietvertragsparteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.

Die Mieterhöhungsmöglichkeiten bestehen auch bei der Vereinbarung eines wechselseitigen Kündigungsverzichts.

2. Kündigung

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen, und zwar bis zum 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung ist der Tag des Eingangs des Kündigungsschreibens beim Vertragspartner maßgebend.

Die ordentliche Kündigung kann nicht vor Beginn der Vertragslaufzeit erklärt werden.

Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate (§ 573c Abs. 1 BGB).

3. Zeitmietvertrag gemäß § 575 BGB

Beginn: _____ Ende: _____

Ein Mietverhältnis kann auf bestimmte Zeit eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit

- die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Hausstandes nutzen will,
- in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden oder
- die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Gründe für die Verwendungsabsicht (nach a) – c):

(konkreten Verwendungszweck anführen, Ergänzungen ggf. unter § 27)

Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Erfolgt die Mitteilung später, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen. Im Übrigen bleibt es bei den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Vermieter ist auch während der Laufzeit eines Zeitmietvertrages berechtigt, Mieterhöhungen nach Maßgabe der §§ 558 ff. BGB vorzunehmen.

4. Gebrauchsfortsetzung

Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch des Mietobjekts fort, so tritt eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gem. § 545 BGB nicht ein.

§ 3 Miete und Mietpreisbremse

I. Monatliche Grundmiete:

1. Wohnung Euro _____

in Worten Euro _____

2. Garage/Stellplatz Euro _____

3. Sonstiges: _____ Euro _____

II. Monatliche Vorauszahlungen:

1. Heizung und Warmwasser (siehe § 5 Ziff. 4 – 6) Euro _____

2. sonstige Betriebskostenvorauszahlungen (siehe § 5 Ziff. 1 – 17) Euro _____

Insgesamt Euro _____ 0,00

Angaben zur Mietpreisbremse

Für den Fall, dass die Wohnung in den Anwendungsbereich der §§ 556d – 556g BGB (sog. Mietpreisbremse) fällt (z. Zt. z. B. Mannheim), darf die neue Grundmiete nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Sofern einer der folgenden Ausnahmefälle vorliegt, darf eine höhere Grundmiete verlangt werden. Der Vermieter erteilt hierzu die nachfolgenden Informationen nach § 556g Abs. 1a BGB: **(zutreffendes ankreuzen)**

- Die Vormiete (Grundmiete) betrug _____ € (§ 556e Abs. 1 BGB).
- In den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, diese endeten am _____ (§ 556e Abs. 2 BGB).
- Es handelt sich um die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung (§ 556f S. 2 BGB).
- Die Wohnung wird nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet (§ 556f S. 1 BGB).

§ 4 Staffel- und Indexmiete

Künftige Änderungen der Miethöhe können die Vertragsparteien als Staffelmiete nach § 557a BGB **oder** als Indexmiete nach § 557b BGB vereinbaren.

1. Staffelmiete

Die Miete kann für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden; in der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen.

Mieterhöhungen nach § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete) oder § 559 BGB (Modernisierung) sind während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen.

Die Vereinbarung einer Staffelmiete nur für Garage/Stellplatz ist unzulässig.

Die Staffelmietvereinbarung wird wie folgt vorgenommen (nur Grundmiete ohne Vorauszahlungen o. ä.):

	Für die <u>Wohnung</u> :	Für die <u>Garage/Stellplatz</u> :	Gesamt
2. Vertragsjahr	Euro _____ monatlich	Euro _____ monatlich	Euro _____ monatlich
3. Vertragsjahr	Euro _____ monatlich	Euro _____ monatlich	Euro _____ monatlich
4. Vertragsjahr	Euro _____ monatlich	Euro _____ monatlich	Euro _____ monatlich
5. Vertragsjahr	Euro _____ monatlich	Euro _____ monatlich	Euro _____ monatlich
6. Vertragsjahr	Euro _____ monatlich	Euro _____ monatlich	Euro _____ monatlich
7. Vertragsjahr	Euro _____ monatlich	Euro _____ monatlich	Euro _____ monatlich
8. Vertragsjahr	Euro _____ monatlich	Euro _____ monatlich	Euro _____ monatlich
9. Vertragsjahr	Euro _____ monatlich	Euro _____ monatlich	Euro _____ monatlich
10. Vertragsjahr	Euro _____ monatlich	Euro _____ monatlich	Euro _____ monatlich

Eine Staffelmiete über das 10. Vertragsjahr hinaus muss unter § 27 Sondervereinbarungen vereinbart werden.

2. Indexmiete (gegebenenfalls ankreuzen)

- Eine Indexmiete wird vereinbart.
- a) Die Grundmiete gem. § 3 I ändert sich, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, frühestens nach Ablauf von 12 Monaten seit Vertragsbeginn bzw. der letzten Änderung entsprechend des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (2015 = 100).
- b) Die Änderung muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden, wobei die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben ist. Ausgangspunkt für die Veränderungen ist der zum Zeitpunkt des Mietbeginns geltende oder der zum Zeitpunkt der letzten Mietanpassung zu Grunde gelegte Preisindex. Die geänderte Miete ist mit dem Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.
- c) Während der Geltung einer Indexmiete kann eine Erhöhung nach § 559 BGB (Modernisierung) nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung unter Berufung auf die ortsübliche Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB) ist ausgeschlossen.

§ 5 Betriebskosten

Neben der Grundmiete sind die auf das Mietobjekt entfallenden Anteile der im Folgenden aufgeführten Betriebskosten vom Mieter zu entrichten. Betriebskosten sind alle Kosten gemäß der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der jeweiligen Fassung (die Betriebskostenverordnung ist am Ende des Vertrages abgedruckt).

Betriebskosten	Umlegungsschlüssel (z.B. Verbrauch, Wohnfläche, Personenzahl, Miteigentumsanteil, Einheiten)
1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (z. B. Grundsteuer)	
2. Kosten der Wasserversorgung	
3. Kosten der Entwässerung	
4. – 6. Kosten für Heizung und Warmwasser	
7. Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs	
8. Kosten der Straßenreinigung* und Müllbeseitigung	
9. Kosten der Gebäudereinigung* und Ungezieferbekämpfung	
10. Kosten der Gartenpflege/Hofreinigung*	
11. Kosten der Beleuchtung	
12. Kosten der Schornsteinreinigung	
13. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	
14. Kosten für den Hauswart	
15. Kosten für Breitbandkabel, Gemeinschaftsantennenanlage	
16. Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege	
17. Sonstige Betriebskosten	
- Rauchwarnmelder (Wartung, Miete)	
- Feuerlöscher und Brandschutzeinrichtungen	
- Wartung Elektroinstallation, Blitzschutzanlage	
- Dachrinnenreinigung	
- Wartung Klima- und Lüftungsanlagen	
-	
-	

***Hinweis:** Bei Übertragung der Straßenreinigung, Gebäudereinigung und Hofreinigung auf den Mieter ist dies in § 24 entsprechend zu vereinbaren.

§ 6 Weitere Bestimmungen zu den Betriebskosten, Mieterwechsel

1. Neue Betriebskosten

An der Umlage nehmen auch Betriebskosten teil, die neu eingeführt werden und das Grundstück betreffen, wie z. B. Steuern, Abgaben und sonstige Gebühren, soweit die Umlegung zulässig ist und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt wird.

2. Abrechnung

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Der sich aus der Abrechnung ergebende Saldo ist spätestens innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung auszugleichen, sofern in der Abrechnung keine andere Frist genannt ist.

Wenn der Vermieter einzelne Betriebskosten im Rahmen einer Abrechnung nicht auf den Mieter umlegt, ist er gleichwohl berechtigt, diese Betriebskostenarten zukünftig wieder umzulegen.

3. Anpassung der Vorauszahlungen, § 560 Abs. 4 BGB

Die vereinbarten Heizkosten- und Betriebskostenvorauszahlungen können von jeder Vertragspartei durch eine Erklärung in Textform auf eine angemessene Höhe angepasst werden.

4. Umlegungsschlüssel

Soweit in § 5 keine Umlegungsschlüssel vereinbart sind, ist der Vermieter berechtigt, im Rahmen der ersten Betriebskostenabrechnung die Umlegungsschlüssel nach billigem Ermessen festzulegen.

Haben die Vertragsparteien einen bestimmten Umlegungsschlüssel vereinbart, kann der Vermieter durch Erklärung in Textform bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig.

Im Übrigen kann der Umlegungsschlüssel vom Vermieter bei begründeter Veranlassung nach billigem Ermessen geändert werden. Die Änderung ist nur vor Beginn der Verbrauchsperiode zulässig und muss sich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Heizkostenverordnung, halten. Eine Berechtigung zur Änderung des Umlegungsschlüssels liegt insbesondere dann vor, wenn die Eigentümergemeinschaft eine Änderung des konkreten Verteilungsschlüssels beschließt.

5. Betriebskostenpauschale

Ist eine Grundmiete mit Betriebskostenpauschale vereinbart, so ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. In der Erklärung ist der Grund für die Umlage zu bezeichnen und zu erläutern.

§ 7 Zahlungsweise, SEPA-Lastschrift

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Miete kostenfrei monatlich im Voraus, und zwar spätestens bis zum 3. Werktag des jeweils beginnenden Kalendermonats zu entrichten.
2. Ausgenommen einer vom Mieter nicht zu verantwortenden Verzögerung ist für die Rechtzeitigkeit einer Zahlung der Eingang bzw. die Gutschrift beim Vermieter maßgebend. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Miete und Nebenkosten kann der Vermieter Mahnkosten in Höhe von mindestens 5 Euro pro Mahnschreiben und Verzugszinsen verlangen. Dem Mieter bleibt der Nachweis gestattet, dass ein Schaden nicht entstanden oder niedriger als die Pauschale ist.
3. Mieternummer/Verwendungszweck: _____

a) Die Mietzahlungen sind zu erbringen auf das Konto des Vermieters bei der

IBAN: _____ BIC: _____

b) Der Mieter erteilt ein SEPA-Lastschriftmandat zugunsten des Vermieters für sein Konto bei der

IBAN: _____ BIC: _____

§ 8 Kaution, Erhöhung der Kaution

Die Kaution beträgt _____ Euro und ist als Barkaution zu leisten, sofern nichts anderes vereinbart worden ist. Eine Kautionsleistung erfüllungshalber oder an Erfüllung statt (bspw. durch Stellung einer Bürgschaft) ist nicht zulässig.

Steuer-ID des Mieters zur Kautionsanlage: _____

1. Die Kaution darf höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen.
2. Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kaution vorzeitig durch Einbehaltung der Miete zu verrechnen.
3. Erhöht sich die Grundmiete während der Vertragslaufzeit infolge einer Mieterhöhung, so ist der Vermieter berechtigt, den dreifachen Erhöhungsbetrag als Erhöhung der Kaution zu verlangen. Der Erhöhungsbetrag ist in drei gleichen Teilen zu zahlen. Die erste Teilzahlung ist mit Wirksamkeit der Mieterhöhung fällig, die beiden weiteren Teilzahlungen werden mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.
4. Verlangt der Mieter die Zustimmung des Vermieters zu baulichen Veränderungen des Mietobjekts, z. B. zum Zwecke einer behindertengerechten Nutzung der Räume, so ist er verpflichtet, an den Vermieter eine angemessene zusätzliche Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu leisten. Die obigen Regelungen über die Kaution gelten hier entsprechend. Allerdings besteht keine Beschränkung bezüglich der Höhe der Kaution, welche sich in diesem Falle ausschließlich an dem Zweck, den ursprünglichen Wohnungszustand nach Beendigung des Mietvertrages wiederherzustellen, orientiert.

§ 9 Abtretungsverbot

Der Mieter ist nicht berechtigt, Ansprüche aus dem Mietverhältnis ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters an Dritte oder auch Mitmieter abzutreten. Dies gilt insbesondere für den Kautionsrückzahlungsanspruch.

§ 10 Haftungsbeschränkungen und Aufrechnung

1. Haftungsbeschränkungen

- a) Der Vermieter übernimmt keine Haftung für die rechtzeitige Bezugsfertigkeit oder rechtzeitige Räumung des Mietobjekts durch den Vormieter, es sei denn, es träfe ihn Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit. Das Recht des Mieters, sich in einem solchen Fall vom Vertrag zu lösen, bleibt unberührt.
- b) Führt ein Mangel des Mietobjekts zu Sach- oder Vermögensschäden beim Mieter, so haftet der Vermieter für üblicherweise nicht versicherbare Schäden nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Diese Haftungsbeschränkung gilt auch für anfängliche Mängel.
- c) Dieser Haftungsausschluss greift nicht bei der Verletzung des Körpers, des Lebens, der Gesundheit, der Freiheit oder der sexuellen Selbstbestimmung, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

2. Aufrechnung

Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit Forderungen aufgrund der §§ 536a BGB (Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters bei Mängeln), 539 BGB (Ersatz sonstiger Aufwendungen des Mieters) oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete aufrechnen, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit in Textform angezeigt hat. Mit anderen Forderungen kann er aufrechnen, soweit sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind.

§ 11 Schönheitsreparaturen

1. Unter Schönheitsreparaturen verstehen die Vertragsparteien das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken.
2. Der Vermieter ist zur Durchführung der Schönheitsreparaturen, die auf dem Mietgebrauch des Mieters beruhen, nicht verpflichtet.
3. Soweit der Mieter die Wohnung renoviert oder in einem nicht renovierungsbedürftigen Zustand übernommen hat, gilt Folgendes:
 - a) Der Mieter verpflichtet sich, die während der Mietdauer durch seinen Mietgebrauch erforderlich werdenden Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung durchzuführen.
 - b) Soweit der Mieter die während der Mietdauer erforderlich gewordenen Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt

hat, hat er sie spätestens am Ende des Mietverhältnisses nachzuholen.

- c) Schönheitsreparaturen sind fachgerecht durchzuführen.
4. Bei Übergabe einer unrenovierten oder renovierungsbedürftigen Wohnung steht dem Mieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen frei. Der Vermieter ist zu einer anfänglichen Renovierung nicht verpflichtet.

§ 12 Sonstige Instandsetzungen und Instandhaltungen

Hinsichtlich der sonstigen in der Wohnung anfallenden kleineren Reparaturen an den Teilen des Mietobjekts, die dem häufigen und unmittelbaren Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser (inklusive dem Entkalken von Perlatoren) und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Jalousien und Rollläden und deren Gurten gilt folgende Vereinbarung:

1. Trifft den Mieter, seine Familienmitglieder, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen, seine Erfüllungsgehilfen, seine Untermieter und seine Besucher an den Beschädigungen ein Verschulden, so trägt der Mieter die Reparaturkosten in voller Höhe.
2. Handelt es sich bei den Schäden um reine Abnutzungsschäden, an welchen den Mieter kein Verschulden trifft, so gilt folgendes: Kleinreparaturen der oben bezeichneten Art werden vom Vermieter ausgeführt. Kosten sie weniger als 125 Euro im Einzelfall, kann der Vermieter die von ihm verauslagten Reparaturkosten vom Mieter zurückverlangen. Fallen im Laufe des gleichen Jahres mehrere Kleinreparaturen an, so dürfen die vom Vermieter zurückgeforderten Kosten insgesamt 8 % der Jahresnettomiete nicht übersteigen.
3. Wartung und regelmäßige Entkalkung der Gastherme, Wasserdurchlauferhitzer, Boiler und sonstiger Warmwassergeäte werden vom Vermieter vorgenommen. Der Mieter hat diese anteiligen Kosten nach erfolgter Arbeit und Rechnungslegung dem Vermieter zu erstatten.
4. Bei Schäden am Mietobjekt, die nicht allein durch die normale vertragsgemäße Abnutzung entstehen können, trifft den Mieter die Beweislast dafür, dass die Verschlechterung des Mietobjekts nicht von ihm zu vertreten ist, wenn nur eine Herkunft des Schadens aus dem seiner unmittelbaren Einflussnahme, Herrschaft und Obhut unterliegenden Bereich in Betracht kommt und der Vermieter vorher eine Schadensursache aus seiner Sphäre ausgeschlossen hat.
5. Ohne Rücksicht auf die Verpflichtung des Mieters, Instandsetzungen und Instandhaltungen im Rahmen der obigen Regelungen auf eigene Kosten durchführen zu lassen oder die Kosten hierfür zu übernehmen, hat er bei auftretenden Schäden dem Vermieter hiervon unverzüglich Kenntnis zu geben.

§ 13 Pflege- und Sorgfaltsmaßnahmen, Lüften, Herausstellen der Mülltonne

1. Soweit der Mieter die Wohnung mit Bodenbelägen auslegt, dürfen diese nicht auf den Unterboden aufgeklebt werden. Bodenbeläge sind ordnungsgemäß zu reinigen und müssen von Beschädigungen (etwa durch Pfennigabsätze) freigehalten werden. Bei Zweifel über die richtige Pflege hat sich der Mieter beim Vermieter zu informieren, insbesondere bei Laminat- und Parkettböden.
2. Vor dem Anbringen von Dübeln oder dem Einschlagen von Nägeln hat sich der Mieter über die Lage der Elektroleitungen, Wasser- und Abwasser- sowie der Gas- und Heizungsrohre zu informieren. Durch Nichtbeachtung entstehende Schäden sind vom Mieter zu ersetzen.
3. Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt ordnungsgemäß zu pflegen und zu reinigen. Er hat Filtereinsätze von Lüftungsanlagen innerhalb des Mietobjekts in regelmäßigen Abständen zu reinigen und Sanitäreinrichtungen regelmäßig zu entkalken.
4. Das Mietobjekt ist ausreichend zu beheizen und zu belüften. Der Mieter hat soweit erforderlich ggf. auch mehrmals täglich für mindestens fünf Minuten die Fenster ganz zu öffnen (Stoßlüftung). Die Lüftung der Räume, etwa durch Dauerkippstellung der Fenster, darf nicht zur Auskühlung führen. Auch bei Abwesenheit ist der Mieter zu einer ausreichenden Beheizung der Wohnung verpflichtet, so dass Frostschäden vermieden werden. Insbesondere bei Abwesenheit ist auf die Sicherung von Fenstern und Markisen zu achten.
5. Der Mieter hat insbesondere bei längerer Abwesenheit im Hinblick auf die Bestimmungen der Trinkwasserverordnung zur Vermeidung von Legionellen u. ä. für einen ausreichenden Wasserdurchfluss an den Zapfstellen zu sorgen.
6. Absperrventile für Warm- und Kaltwasser im Inneren der Mietsache sind mindestens einmal halbjährlich zu schließen und wieder zu öffnen, um die Funktionsfähigkeit der Ventile zu gewährleisten.
7. Möbel sind mit einem Abstand von mindestens 5 cm zu den Wänden aufzustellen.
8. In den Gebieten, in denen die für Abfallwirtschaft zuständige Stelle oder der private Entsorger vorsehen, dass die Abfallbehälter (Wertstoffsammlung, Bio-, Papier-, Restmüll) von dem Vermieter oder den Mietern am Tage der Entsorgung vom

Standplatz auf die Straße verbracht werden müssen, ist der Mieter verpflichtet, die entsprechende Maßnahme durchzuführen, sofern infolge seines Alters oder einer Erkrankung nicht eine andere Regelung geboten ist.

§ 14 Bauliche Veränderungen, Außenantenne, Kabelanschluss

1. Veränderungen an und im Mietobjekt durch den Mieter, wie z. B. Um- und Einbauten einschließlich des Austausches des Wohnungstürschlosses sowie Installationen bedürfen der Einwilligung des Vermieters. Der Mieter hat bis zur Rückgabe des Mietobjekts den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter der Veränderung zugestimmt hat.
2. Die Kosten für bauliche Maßnahmen, die der Mieter vornimmt, sind von ihm selbst zu tragen. Entschädigungsansprüche gegen den Vermieter entstehen selbst dann nicht, wenn das Mietverhältnis aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, nur kurze Zeit andauert.
3. Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung wegzunehmen, mit der er das Mietobjekt versehen hat. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, wenn nicht der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.
4. Die Anbringung einer Antenne außerhalb der Wohnung bedarf der Zustimmung des Vermieters, der den Anbringungs-ort bestimmt. Die Zustimmung kann von einer angemessenen Sicherheitsleistung durch den Mieter abhängig gemacht werden. Die Antenne ist fachgerecht zu installieren und bei Auszug fachgerecht zu entfernen.
5. Eine vorhandene Gemeinschaftsantenne oder einen vorhandenen Kabelanschluss hat der Mieter zu benutzen. Das gleiche gilt bei nachträglicher Errichtung, soweit §§ 555a, 555d BGB nicht entgegensteht. Bei Duldungspflicht hat der Mieter eigene Antennen zu entfernen.
6. Wenn gemeinschaftliche Einrichtungen nach Ziff. 5 zur Nutzung bereitstehen, hat der Mieter anteilige Betriebskosten zu zahlen (s. auch § 5 Ziff. 15.).

§ 15 Sammelheizung, Warmwasserversorgung

1. Der Vermieter hat die Zentralheizungsanlage grundsätzlich vom 1. Oktober bis zum 30. April und außerhalb dieser Zeit dann in Betrieb zu halten, wenn es die Witterung erfordert und die Mehrzahl der Mieter es verlangt. Während der genannten Heizperiode soll die Temperatur zwischen 6 und 23 Uhr mindestens 20° C betragen.

Die Verpflichtung entfällt bei höherer Gewalt und sonstiger Unmöglichkeit der Leistung, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Der Mieter hat Störungen unverzüglich anzuzeigen.

2. Der Mieter ist zur Benutzung der Heizungsanlage verpflichtet. Die Nichtbenutzung befreit nicht von der Bezahlung der Heizkostenabrechnung.
3. Der Vermieter ist berechtigt, die bei Abschluss des Mietvertrags bestehende Wärmeversorgung auf eine andere Art (z. B. Wärmecontracting) umzustellen.

§ 16 Benutzung des Mietobjekts

1. Die Benutzung des Mietobjekts zu anderen als Wohnzwecken bedarf der Erlaubnis des Vermieters. Eine Erteilung erfolgt nur für den Einzelfall und kann bei Vorliegen eines berechtigten Interesses widerrufen werden.
2. Eine Benutzung der vermieteten Räume für gewerbliche Zwecke (ganz oder teilweise) setzt die vorherige Einwilligung des Vermieters voraus. Erteilt der Vermieter die Einwilligung, so ist er berechtigt, sie davon abhängig zu machen, dass der Mieter sich mit einer angemessenen Erhöhung der Miete einverstanden erklärt.

Der Vermieter ist berechtigt, diese Erhöhung im Falle der nicht erteilten Zustimmung auch rückwirkend ab dem Beginn der gewerblichen Nutzung zu verlangen. Als angemessen gilt ein Zuschlag in Höhe von mindestens 50 % der Quadratmetermiete für die hierfür genutzte Fläche. Das Recht des Vermieters zur Kündigung des Mietverhältnisses bleibt hiervon unberührt.

Die Zustimmung zur gewerblichen Nutzung kann widerrufen werden, wenn hierdurch für den Vermieter und die übrigen Hausbewohner unzumutbare Störungen eintreten.

3. Automaten, Werbeeinrichtungen, Schilder, Transparente usw. dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters und nur an dem hierfür vom Vermieter bezeichneten Platz angebracht werden. Die Zustimmung kann von der Zahlung einer angemessenen Nutzungsentschädigung abhängig gemacht werden. Beschädigungen, die bei der Anbringung oder Entfernung der genannten Anlagen und Einrichtungen entstehen, müssen von dem Mieter behoben werden. Bei Vertragsende hat der Mieter die Entfernung vorzunehmen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter zugestimmt hat.
4. Blumenkästen dürfen nur an der Innenseite eines Balkons angebracht werden. Die Aufstellung auf Außenfensterbänken ist nicht zulässig.
5. Fahrräder, Kinderwagen u.a. dürfen nur mit Einwilligung des Vermieters in dem von ihm dazu bestimmten Raum oder einer Grundstücksfläche abgestellt werden.

Motorräder, PKWs und sonstige Kraftfahrzeuge dürfen nur nach Abschluss einer entsprechenden schriftlichen Vereinbarung und gegen Zahlung des vereinbarten Entgelts auf dem Grundstück abgestellt werden.

6. Setzt der Mieter einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietobjekts trotz einer Abmahnung des Vermieters fort, so kann der Vermieter nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen Unterlassung verlangen oder kündigen.

§ 17 Untervermietung

1. Der Mieter ist ohne die Zustimmung des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch des Mietobjekts einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiterzuvermieten. Die Zustimmung gilt nur für den jeweiligen Einzelfall und kann bei Vorliegen eines berechtigten Interesses widerrufen werden.
2. Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.
3. Der Mieter ist verpflichtet, jeweils binnen einer Woche dem Vermieter Veränderungen in der Wohnungsbelegung mitzuteilen und polizeiliche Meldebescheinigungen –auch für sich– vorzulegen, sich beim Auszug polizeilich abzumelden und die neue Anschrift anzugeben. Er haftet für dem Vermieter durch Unterlassung dieser Verpflichtungen entstehende Schäden.

§ 18 Tierhaltung, Tierfütterung

1. Die Haltung von Wildtieren und Haustieren aller Art ist nur mit Zustimmung des Vermieters erlaubt. Die Entscheidung trifft der Vermieter nach billigem Ermessen. Dies gilt nicht für Kleintiere (z.B. Ziervögel und Zierfische), für deren Haltung der Mieter keine Zustimmung des Vermieters benötigt, sofern diese Tiere in geringer Zahl gehalten werden. Auch die nur zeitweilige Aufnahme von Haustieren in die Wohnung setzt die Zustimmung des Vermieters voraus. Eine einmal erteilte Zustimmung kann vom Vermieter widerrufen werden, wenn von dem Tier Störungen, Verschmutzungen oder sonstige Belästigungen ausgehen. Die erteilte Zustimmung gilt nur für den Einzelfall und erlischt mit dem Tod oder der Abschaffung des Tieres.
2. Dem Mieter ist es untersagt, Tauben und andere Wildtiere zu füttern.
3. Soweit die Eigentümergemeinschaft die Tierhaltung geregelt hat, ist dies auch für den Mieter verbindlich.

§ 19 Betreten der Mieträume durch den Vermieter, Messeinrichtungen

1. Der Vermieter ist berechtigt, einen Ersatzschlüssel für die Wohnung zu behalten. Dieser Schlüssel darf nur mit Zustimmung des Mieters oder in akuten Notfällen (Wasserschaden, Brand o. ä.) verwendet werden.
2. Der Mieter und alle im Mietobjekt Anwesenden haben dem Vermieter, dessen Beauftragten, Handwerker und anderen Personen bei Vorliegen sachlicher Gründe (etwa Neuvermietung, Verkauf, Ablesung) nach vorhergehender Anmeldung den Zutritt zum Mietobjekt zu gestatten.
3. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die Mieträume bei vorzunehmenden Reparaturen auch in seiner Abwesenheit

betreten werden können.

4. Im Falle einer längeren Abwesenheit des Mieters ist dieser verpflichtet, die Schlüssel zum Wohnungsabschluss und zu allen Räumen mit Heizungs-, Wasser- und Gasanschluss dem Vermieter auszuhändigen oder bei einer Vertrauensperson in der Nähe zu hinterlegen und den Vermieter von der Hinterlegung zu verständigen. Verstößt der Mieter gegen diese Verpflichtung, so ist der Vermieter berechtigt, im Gefahrfall die entsprechenden Räume auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen.

§ 20 Eigentumswohnung

1. Die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung sowie die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über das Zusammenleben im Hause und die Hausordnung sind für den Mieter verbindlich, sobald der Vermieter dem Mieter hiervon Kenntnis gegeben hat oder der Mieter durch die Verwaltung unmittelbar informiert ist.
2. Der Verwalter der Wohnungseigentumsanlage ist berechtigt, dem Mieter die zur Aufrechterhaltung der Hausordnung nötigen Anweisungen zu erteilen.

§ 21 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Unabhängig von den Verpflichtungen des Mieters, die sich aus § 10 dieses Vertrages ergeben, sind die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses sorgfältig gereinigt zurückzugeben.
2. Beim Auszug des Mieters vor Ablauf der vertraglichen Mietzeit ist der Mieter verpflichtet, mindestens einen Schlüssel für den Wohnungsabschluss und die einzelnen Räume der Wohnung dem Vermieter zum Zwecke der Besichtigung auszuhändigen oder bei einer Vertrauensperson zu hinterlegen und den Vermieter hiervon zu verständigen. Die Miete ist bis zum Ablauf der Vertragszeit, bzw. bis zu einer etwaigen vor Ablauf der Vertragszeit erfolgenden Weitervermietung weiterhin zu entrichten.
3. Der Vermieter kann eine gemeinsame Begehung der Räume vor Übergabe verlangen. Die Parteien sind berechtigt, einen Handwerker oder sonstigen Sachverständigen hinzuzuziehen.
4. Sämtliche im Besitz des Mieters befindlichen Schlüssel sind bei der Rückgabe der Räume dem Vermieter auszuhändigen. Die Bestimmung zu § 1 Ziff. 3 ist vom Mieter zu beachten.
5. Die Kosten für den Austausch der Klingelschilder und des Briefkastenschildes trägt der einziehende Mieter.
6. Teilt der Mieter dem Vermieter seine neue Anschrift nicht mit und kann der Vermieter diese auch nicht durch eine Anfrage beim Einwohnermeldeamt ermitteln, so ist die Verjährung gehemmt. Der Vermieter ist verpflichtet, die Einwohnermeldeamtsanfragen in Jahresabständen zu wiederholen. Die Dauer der Hemmung beträgt fünf Jahre. Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Anfrage(n) zu erstatten.
7. Der ausziehende Mieter trägt die Kosten der Zwischenablesung und Zwischenabrechnung, soweit diese Kosten im Rahmen der Wirtschaftlichkeit – des billigen Ermessens – entstehen. Dies gilt nicht, soweit der Mieter das Mietverhältnis berechtigterweise fristlos gekündigt hat.

§ 22 Vermieterpfandrecht

Für alle von dem Mieter in die Wohnung eingebrachten und ihm gehörenden Sachen hat der Vermieter ein Vermieterpfandrecht wegen aller Forderungen aus dem Mietverhältnis. Es erstreckt sich nicht auf solche Sachen, die pfändungsfrei sind. Handelt es sich um Vermieterforderungen, die erst künftig fällig werden, so gelten die gesetzlichen Regeln des § 562 BGB uneingeschränkt. Die Entfernung von Sachen, die dem Vermieterpfandrecht unterliegen, kann der Vermieter ohne Anrufen des Gerichts verhindern. Sind die Sachen ohne Wissen oder gegen den Widerspruch des Vermieters entfernt worden, so kann er die Herausgabe zum Zwecke der Zurückschaffung auf das Grundstück verlangen. Das Pfandrecht erlischt mit dem Ablauf eines Monats, nachdem der Vermieter von der Entfernung der Sache Kenntnis erlangt hat, sofern er den Anspruch nicht vorher gerichtlich geltend macht.

Der Mieter kann die Geltendmachung des Pfandrechts des Vermieters durch Sicherheitsleistung abwenden. Im Einzelnen gelten hierzu die Bestimmungen des § 562c BGB.

§ 23 Mehrheit von Mietern

1. Mehrere Personen haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Willenserklärungen müssen bei einer Mehrheit von Vermietern oder Mietern von oder gegenüber allen Vertragspartnern abgegeben werden. Erklärungen, deren Inhalt die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch für den Ausspruch von Kündigungen und für Mietaufhebungsverträge.
3. Soweit die Vermietung durch einen Vertreter, z. B. eine Hausverwaltung, erfolgt ist, ist diese berechtigt, alle Willenserklärungen und sonstige Erklärungen, die das Mietverhältnis betreffen, gegenüber den Mietern abzugeben und entgegenzunehmen.

§ 24 Straßen-, Hof-, Hausreinigung, Winterdienst

1. Straßenreinigung inklusive Winterdienst (gegebenenfalls ankreuzen)

- Dem Mieter wird die Wegreinigungspflicht nach den ortspolizeilichen Vorschriften übertragen. Er ist verpflichtet, den Zugang zum Haus und die an das Hausgrundstück angrenzenden Gehwege regelmäßig zu säubern, von Schnee zu räumen und gegen Glatteis zu streuen.

Diese Verpflichtung obliegt dem Mieter im wöchentlichen Wechsel mit den anderen Mietern, sofern der Vermieter keinen abweichenden Plan aufgestellt hat.

Die Anschaffung der hierfür erforderlichen Geräte übernimmt der Vermieter, die Reinigungs- und Streumittel hat der Mieter auf eigene Kosten zu besorgen.

2. Hofreinigung inklusive Winterdienst (gegebenenfalls ankreuzen)

- Der Mieter ist verpflichtet, alle gemeinschaftlich benutzen Flächen auf dem Grundstück (insb. Hof nebst Einfahrt) regelmäßig zu reinigen und gemäß den ortspolizeilichen Vorschriften von Schnee zu räumen und gegen Glatteis zu streuen.

Diese Verpflichtung obliegt dem Mieter im wöchentlichen Wechsel mit den anderen Mietern, sofern der Vermieter keinen abweichenden Plan aufgestellt hat.

Die Anschaffung der hierfür erforderlichen Geräte übernimmt der Vermieter, die Reinigungs- und Streumittel hat der Mieter auf eigene Kosten zu besorgen.

3. Hausreinigung (gegebenenfalls ankreuzen)

- Der Mieter hat die zu seiner Wohnung führenden Treppen mit Absatz, Gänge, Vorplätze, Treppen, Müllplatz usw. einmal wöchentlich zu reinigen, im Bedarfsfall auch öfter. Gangfenster, Speicher, Keller und Waschküche sind einmal monatlich gründlich zu reinigen.

Diese Verpflichtung obliegt dem Mieter im wöchentlichen Wechsel mit den anderen Mietern, sofern der Vermieter keinen abweichenden Plan aufgestellt hat.

4. Soweit die o. g. Pflichten nicht auf den Mieter übertragen werden, verbleibt es bei der Zuständigkeit des Vermieters. Die Kosten werden gem. §§ 5 und 6 dieses Vertrags anteilig auf den Mieter umgelegt.
5. Kommt der Mieter trotz Abmahnung seinen obigen Pflichten nicht oder nur unzureichend nach, hat der Vermieter das Recht, die entsprechenden Arbeiten im Wege der Ersatzvornahme auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen.
6. Soweit der Mieter die Pflicht zur Hausreinigung sowie die Straßen- und Hofreinigung (inkl. Winterdienst) übernommen hat, ist der Vermieter berechtigt, diese Vereinbarung aus sachlichen Gründen zu widerrufen und die Arbeiten auf einen Dritten zu übertragen. Als sachliche Gründe gelten u. a. die nicht oder die schlecht durchgeführte Reinigung und der Streit zwischen den Bewohnern über dieses Thema.

§ 25 Hausordnung

Das Mietverhältnis ist ein freiwilliges Übereinkommen zwischen Vermieter und Mieter, aufgebaut auf gegenseitiger Rücksichtnahme und Vertrauen zur Gewährleistung eines friedlichen Zusammenlebens.

Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung einseitig abzuändern oder zu ergänzen, soweit dies zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung des Hauses erforderlich ist. Es dürfen dem Mieter aber keine wesentlichen Beschränkungen der Benutzung der Mieträume oder sonstige wesentliche Verpflichtungen auferlegt werden.

1. Ruhestörungen etwa durch Türeenschlagen, Lärmen auf Gemeinschaftsflächen, Erschütterungen hervorrufende Tätigkei-

ten und andere Tätigkeiten, welche die Mitbewohner belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen, sind zu vermeiden. Kinder sind ausreichend zu beaufsichtigen.

2. Radio- und Fernsehgeräte sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Ab 22 Uhr bis morgens 7 Uhr sowie in der Mittagszeit zwischen 13 und 15 Uhr und an Sonn- und Feiertagen ist im besonderen Maße auf die Hausgemeinschaft Rücksicht zu nehmen. Zwischen 19.00 Uhr und 07.00 Uhr sind Lärm verursachende handwerkliche Arbeiten und lärmverursachende Arbeiten im Garten untersagt. Lärmintensive Geräte wie Waschmaschinen und ähnliche Geräte sind bei Benutzung auf schalldämpfende Unterlagen zu stellen.
3. Musizieren ist an Werktagen generell nur zwischen 10.00 und 12.00 Uhr sowie zwischen 15.00 und 17.00 Uhr für maximal zwei Stunden täglich gestattet.
4. Aus Fenstern, von Balkonen und im Treppenhaus darf nichts ausgeschüttelt, ausgegossen oder hinausgeworfen werden. Das Grillen auf dem Balkon oder auf der Terrasse ist verboten.
5. Abfälle sind gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften zu trennen und in die dafür vorgesehenen Behälter zu entsorgen. Die Stellplätze sind sauber zu halten. Müll-, Küchen- sowie Haushaltsabfälle dürfen nicht in die Toilette geworfen werden. Sperrige Abfälle (z. B. Kartons und Verpackung) dürfen nur zerkleinert in die entsprechende Mülltonne geworfen werden.
6. Das Waschen von Fahrzeugen auf dem Grundstück ist nicht gestattet.
7. Es ist untersagt, auf den zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räumen und Flächen (Treppen, Gänge, Hof, Garten usw.) Gegenstände aller Art abzustellen. In den zu gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räumen, insbesondere im Treppenhaus, ist das Rauchen untersagt.
8. Das Abstellen von Kinderwagen und Gehhilfen im Treppenhaus ist grundsätzlich untersagt, es sei denn der Mieter weist ein besonderes Interesse nach. In diesem Fall kann der Vermieter den Abstellplatz unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Mieters und der Zumutbarkeit bestimmen.
9. Beim Waschen und Trocknen von Wäsche in den Mieträumen ist dafür zu sorgen, dass durch ausreichendes Lüften keine Feuchtigkeitsschäden entstehen. Die Wäsche darf nicht tropfnass aufgehängt werden. Die Wäsche darf im Übrigen soweit vorhanden nur auf dem Trockenspeicher oder in den dazu bestimmten Räumen getrocknet werden.
10. Jeder Mieter muss sorgfältig auf Feuer und Licht achten. Die Benutzung von offenem Licht und das Rauchen sind im Heizkeller, Öllageraum und in den Garagen nicht gestattet. Brennstoffe dürfen nur in den hierfür vorgesehenen und geeigneten Räumen gelagert werden. Schwamm- oder holzwurmverdächtigtes Holz darf nicht eingelagert werden.
11. Fahrräder und ähnliches dürfen nur an den dafür vorgesehenen Stellen gesichert abgestellt werden. Insbesondere nicht mehr gebrauchstaugliche Fahrräder dürfen nicht auf diesen Flächen abgestellt werden. Der gemeinschaftliche Fahrradstellplatz darf nicht zum Abstellen eines Motorrollers genutzt werden.
Fahrräder, Rollschuhe u. ä. sind über die Treppen zu tragen.
12. Gauben-, Treppen- und Dachfenster müssen bei Sturm, Regen und Schneewetter geschlossen bleiben.
Bei Frostwetter sind die Kellerfenster und die Fenster unbeheizter Räume geschlossen zu halten.
13. Die Haustüre ist tagsüber geschlossen zu halten und im Winter ab 19 Uhr, im Sommer ab 21 Uhr abzuschließen.

§ 26 Veränderungen und Ergänzungen des Mietvertrages, Salvatorische Klausel

Nachträgliche Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Soweit Änderungen oder Ergänzungen vom Formulartext abweichen, gelten diese anstelle des Formulartextes. Stehen vertragliche Absprachen im Widerspruch zu zwingenden gesetzlichen Regelungen, so gelten die gesetzlichen Regelungen.

Bei Unwirksamkeit einer oder einzelner Vertragsklauseln verpflichten sich die Vertragsschließenden, anstelle der unwirksamen Klausel eine Regelung zu vereinbaren, welche der unwirksamen Klausel in ihrer Bedeutung so nahe wie möglich kommt, aber mit den gesetzlichen Bestimmungen übereinstimmt und somit wirksam ist.

§ 27 Sondervereinbarungen

Die Aufstellung über die Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung sowie die Hinweise zum Datenschutz sind Bestandteil des Vertrages.

Entwurf

Hinweis: Sofern im Falle einer Personenmehrheit auf Mieter- oder Vermieterseite (s. vor § 1 auf S. 1) nicht alle Mieter/Vermieter unterschreiben, so vertreten die Unterzeichnenden die anderen Mieter/Vermieter. Sollte dies nicht gewollt sein, ist dieser Wille bei der Unterschriftsleistung entsprechend zum Ausdruck zu bringen.

_____, den _____

_____, den _____

Vermieter

Mieter

Betriebskosten

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)

§ 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 Bundesimmissionschutzgesetz, 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 Bundesimmissionschutzgesetz;
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 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 angelegter 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.

Hinweise zum Datenschutz, Einwilligung

1. Name und Kontaktdaten des für die Verarbeitung Verantwortlichen

Diese Datenschutzhinweise gelten für die Datenverarbeitung durch

Herr/Frau: _____

Anschrift: _____

2. Datenerhebung und -nutzung bei der Vertragsdurchführung

Zum Zwecke der Anbahnung und Durchführung des Mietvertrags erhebe/n ich/wir folgende Daten:

- Anrede, Vorname, Name, Anschrift,
- Anzahl der im Haushalt lebenden Personen,
- Eröffnete und nicht abgeschlossene Verbraucherinsolvenzverfahren,
- Kontodaten,
- Verbrauchsdaten und Betriebskosten gem. Betriebskostenverordnung und Heizkostenverordnung,
- Daten über den Eingang der Mieten und Betriebskosten,
- Korrespondenz während des Mietverhältnisses.
- Emailadresse und Telefonnummer,
- Einkommensverhältnisse und Beruf,
- Höhe der Miete und Betriebskosten,

Die Erhebung der Daten erfolgt,

- um Sie als Mieter identifizieren zu können;
- zur Korrespondenz mit Ihnen;
- zur Abwicklung des Mietvertrags.

Die Datenverarbeitung ist nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b, f Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) zu den genannten Zwecken und für die beiderseitige Erfüllung von Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis erforderlich.

Die im Mietvertrag erhobenen Daten können zur Durchführung dieses Vertrags gespeichert und genutzt werden und hierzu auch an Dritte (insb. Handwerker, Abrechnungsunternehmen) weitergegeben werden.

Dem Mieter ist weiterhin bekannt, dass die Kommunikation mit dem Vermieter bzw. von ihm beauftragten Dritten, auch per unverschlüsselter Email oder telefonisch erfolgen kann.

Die erhobenen personenbezogenen Daten werden bis zum Ablauf der gesetzlichen Verjährungsfrist (§ 195 BGB, 3 Jahre nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem das Mietverhältnis beendet wurde) gespeichert und danach gelöscht, es sei denn, dass der Vermieter nach Artikel 6 Abs. 1 S. 1 lit. c DSGVO aufgrund von steuer- und handelsrechtlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten (aus HGB, StGB oder AO) zu einer längeren Speicherung verpflichtet ist oder Sie in eine darüberhinausgehende Speicherung nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a DSGVO eingewilligt haben.

3. Weitergabe von Daten an Dritte

Eine Übermittlung Ihrer persönlichen Daten an Dritte zu anderen als den im Folgenden aufgeführten Zwecken findet nicht statt. Soweit dies nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO für die Abwicklung des Mietvertrags mit dem Mieter erforderlich ist, werden die personenbezogenen Daten an Dritte weitergegeben:

- Zum Zwecke der Abrechnung der Betriebskosten werden die Verbrauchsdaten für Heizung/Warmwasser von der beauftragten Messdienstfirma erhoben. Diese (sowie ggf. folgende) werden an das beauftragte Abrechnungsunternehmen/Haus & Grund Verein weitergeleitet.
- Zum Zwecke der Erfüllung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsverpflichtungen der Mieträumlichkeiten werden Ihr Name und Ihre Kontaktdaten bei Erforderlichkeit an Handwerker/Dienstleister oder Sachverständige bzw. den jeweiligen Gebäudeversicherer und Haftpflichtversicherer des Grundstücks weitergegeben.
- Zum Zwecke der Erfüllung von Rechtsansprüchen wird anderen Mietern auf deren Verlangen Einsicht in sämtliche, den jeweiligen Jahresabrechnungen zugrunde liegenden Originalbelege und Verbrauchserfassungen gewährt.
- Zum Zwecke steuerrechtlicher Anforderungen an Steuerberater sowie Finanzbehörden.
- Zum Zwecke der Verwaltung an Mitarbeiter des Vermieters oder Bevollmächtigte (z. B. Hausverwaltung)
- _____
- _____

Die weitergegebenen Daten dürfen von diesen ausschließlich zu den genannten Zwecken verwendet werden.

4. Einwilligung in die Datenerhebung und -weitergabe für Vergleichsmieten

Satzungsgemäße Aufgabe des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes Mannheim e. V. ist die umfassende Beratung und außergerichtliche Vertretung seiner Vereinsmitglieder, insbesondere auch zu Mietpreisangelegenheiten.

Zum Schutz der Mieter vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen müssen bei Mieterhöhungen vom Vermieter die ortsüblichen Entgelte, die für vergleichbaren Wohnraum in der Gemeinde gezahlt werden, nachgewiesen werden. Der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes Mannheim e. V. berät seine Mitglieder insoweit und unterhält zu diesem Zweck eine Mietobjektsammlung. In dieser werden die nachfolgenden Daten (ohne Namensnennung) gespeichert und im gesetzlich zulässigen Rahmen erforderlichenfalls an Vereinsmitglieder weitergegeben:

- Straße, PLZ, Ort, Geschoss, Baujahr,
- Zimmerzahl, Wohnfläche, Nettomiete, Nettomiete pro qm, Ausstattung

Ich/wir (Mieter) haben diesen Hinweis zur Kenntnis genommen und willigen gegenüber dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes Mannheim e. V. in die Speicherung und Weitergabe der gem. Ziff. 3 erhobenen Daten aus dem Mietverhältnis einschließlich eventueller späterer Änderungen ein.

5. Betroffenenrechte

Der Mieter hat das Recht:

- gemäß Art. 7 Abs. 3 DSGVO seine einmal erteilte Einwilligung jederzeit gegenüber dem Vermieter zu widerrufen. Dies hat zur Folge, dass er die Datenverarbeitung, die auf dieser Einwilligung beruhte, für die Zukunft nicht mehr fortführen darf;
- gemäß Art. 15 DSGVO Auskunft über Ihre von dem Vermieter verarbeiteten personenbezogenen Daten zu verlangen. Insbesondere können Sie Auskunft über die Verarbeitungszwecke, die Kategorie der personenbezogenen Daten, die Kategorien von Empfängern, gegenüber denen Ihre Daten offengelegt wurden oder werden, die geplante Speicherdauer, das Bestehen eines Rechts auf Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung oder Widerspruch, das Bestehen eines Beschwerderechts, die Herkunft ihrer Daten, sofern diese nicht beim Vermieter erhoben wurden, sowie über das Bestehen einer automatisierten Entscheidungsfindung einschließlich Profiling und ggf. aussagekräftigen Informationen zu deren Einzelheiten verlangen;
- gemäß Art. 16 DSGVO unverzüglich die Berichtigung unrichtiger oder Vervollständigung Ihrer beim Vermieter gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen;
- gemäß Art. 17 DSGVO die Löschung Ihrer beim Vermieter gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen, soweit nicht die Verarbeitung zur Ausübung des Rechts auf freie Meinungsäußerung und Information, zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung, aus Gründen des öffentlichen Interesses oder zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen erforderlich ist;
- gemäß Art. 18 DSGVO die Einschränkung der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu verlangen, soweit die Richtigkeit der Daten von Ihnen bestritten wird, die Verarbeitung unrechtmäßig ist, Sie aber deren Löschung ablehnen und der Vermieter die Daten nicht mehr benötigen, Sie jedoch diese zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen benötigen oder Sie gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung eingelegt haben;
- gemäß Art. 20 DSGVO Ihre personenbezogenen Daten, die Sie dem Vermieter bereitgestellt haben, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesebaren Format zu erhalten oder die Übermittlung an einen anderen Verantwortlichen zu verlangen und
- gemäß Art. 77 DSGVO sich bei einer Aufsichtsbehörde zu beschweren. In der Regel können Sie sich hierfür an die Aufsichtsbehörde Ihres üblichen Aufenthaltsortes oder Arbeitsplatzes oder Sitzes des Vermieters wenden. Dies ist in Baden-Württemberg der

Landesbeauftragte für den Datenschutz und die Informationsfreiheit Baden-Württemberg
Postfach 10 29 32, 70025 Stuttgart, Königstraße 10a, 70173 Stuttgart,
Tel.: 0711/61 55 41 – 0, Fax: 0711/61 55 41 – 15,
E-Mail: poststelle@lfdi.bwl.de, Internet: <https://www.baden-wuerttemberg.datenschutz.de>.

6. Widerspruchsrecht

Sofern Ihre personenbezogenen Daten auf Grundlage von berechtigten Interessen gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f DSGVO verarbeitet werden, haben Sie das Recht, gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten einzulegen, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben.

_____, den _____

_____, den _____

Vermieter

Mieter