



Mietvertrag für Geschäftsräume*

Mietvertragsnummer: _____

zwischen _____
(Vor- und Zuname bzw. Firma, Rechtsform)

Anschrift _____

vertreten durch _____

E-Mail/Telefon: _____

Steuernummer/Umsatzsteuer-ID: _____

- Vermieter -

und _____ geb. am _____

Anschrift _____
(Vor- und Zuname bzw. Firma, Rechtsform)

vertreten durch _____

E-Mail/Telefon: _____

Steuernummer/Umsatzsteuer-ID: _____

und (weitere Mieter) _____ geb. am _____
(Vor- und Zuname)

Anschrift _____

E-Mail/Telefon: _____

- Mieter -

§ 1 Mietobjekt

1. Geschäftsräume

Vermietet werden auf dem Grundstück _____
(genaue Anschrift: Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)

folgende im _____ gelegenen Räume und Flächen:
(genaue Lagebezeichnung nach Vorderhaus, Hinterhaus, Etage)

(sämtliche Räume und Nebenräume, Flächen, Stellplätze etc. eintragen)

2. Mietzweck

Die Geschäftsräume werden ausschließlich zur Nutzung als:

vermietet. _____
(Betriebs-/Nutzungszweck genau benennen)

3. Sonstiges

a) Der Vermieter vermietet dem Mieter ferner als Wohnung folgende im _____
(Lagebezeichnung)

gelegenen Räume: _____

(sämtliche Räume und Nebenräume eintragen)

* 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.

Die Parteien sind sich einig, dass auf das Vertragsverhältnis einheitlich das Gewerberaummietrecht anzuwenden ist.

b) Mitvermietete Einrichtungsgegenstände: _____

c) Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftseinrichtungen im Hause gemäß der Hausordnung mitzubedenutzen: _____

(z. B. Waschküche, Trockenraum, Fahrradkeller, Dachboden, Garten)

Die Erlaubnis der Mitbenutzung steht unter einem Widerrufsvorbehalt.

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

4. Ersatzzuweisung

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

5. Schlüssel

Für die Dauer der Mietzeit erhält der Mieter folgende Schlüssel:

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

Sonstige: _____

Vom Mieter selbst angeschaffte Schlüssel und die Schlüssel, Zugangscodes, Magnetkarten oder sonstigen Sicherungsmittel auch für alle von ihm selbst eingebauten weiteren Sicherungsvorkehrungen sind bei der Rückgabe des Mietobjekts kostenlos herauszugeben. Der Mieter darf zusätzliche Schlüssel nur mit Einwilligung des Vermieters auf eigene Kosten anfertigen lassen. Diese sind bei Rückgabe des Mietobjekts ebenfalls ohne Aufwendungsersatzanspruch herauszugeben.

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

§ 2 Dauer des Mietvertrages und Kündigung

1. Zeitmietvertrag

Beginn: _____, Ende: _____ Das Mietverhältnis endet zu dem eingetragenen Termin, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

2. Zeitmietvertrag mit Verlängerungsklausel

Beginn: _____, Ende: _____ Das Mietverhältnis verlängert sich jeweils um _____ Jahr(e), wenn es nicht von einer Vertragspartei _____ Monat(e) vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wird.

3. Zeitmietvertrag mit Verlängerungsoption

Beginn: _____, Ende: _____ Jede Vertragspartei hat das Recht, durch schriftliche Erklärung gegenüber der anderen Seite, die diesem _____ Monate vor Mietende zugehen muss, die Fortsetzung des Mietverhältnisses um _____ Jahr(e) herbeizuführen.

(Gegebenenfalls ankreuzen) Ein weiteres Optionsrecht gemäß den obigen Bedingungen wird vereinbart.

4. Mietvertrag auf unbestimmte Mietzeit

Beginn _____ . Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit und kann von jeder Vertragspartei mit den gesetzlichen Fristen des § 580a BGB gekündigt werden.

5. Kündigung

- a) Eine Kündigung muss schriftlich erfolgen. Die ordentliche Kündigung ist spätestens am dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zum Ablauf der Kündigungsfrist zulässig. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung ist der Tag des Eingangs des Kündigungsschreibens beim Vertragspartner maßgebend.
- b) Die gesetzlichen Möglichkeiten, das Mietverhältnis außerordentlich zu kündigen, bleiben durch diesen Vertrag unberührt. Der Vermieter kann das Mietverhältnis auch dann mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn
- der Mieter trotz schriftlicher Abmahnung mit angemessener Fristsetzung durch den Vermieter einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietobjekts fortsetzt, der die Rechte des Vermieters nicht nur geringfügig verletzt, insbesondere wenn er durch unangemessenen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihm obliegende Sorgfalt die Mietsache gefährdet,
 - die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters mangels Masse abgelehnt worden ist,
 - der Mieter mit der Entrichtung eines Teils der Sicherheitsleistung, der mindestens einer Monatsgrundmiete entspricht, im Rückstand ist.

6. Gebrauchsfortsetzung

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

§ 3 Miete

I. Monatliche Grundmiete:

- | | |
|---|------------|
| 1. Geschäftsräume
in Worten Euro _____ | Euro _____ |
| 2. Wohnung | Euro _____ |
| 3. Garage/Stellplatz | Euro _____ |
| 4. Sonstiges: _____ | Euro _____ |
| Gesamtgrundmiete: | Euro _____ |

II. Monatliche Vorauszahlungen:

- | | |
|--|------------|
| 1. Heizung und Warmwasser (siehe § 5 Ziff. 4–6) | Euro _____ |
| 2. sonstige Betriebskostenvorauszahlungen (siehe § 5 Ziff. 1–18) | Euro _____ |

III. Umsatzsteuer

in Höhe von derzeit _____ % Euro _____

Insgesamt Euro _____

Der Vermieter ist berechtigt, auf die Miete, Nebenkosten und sonstige Zahlungen Umsatzsteuer in jeweils gesetzlich geltender Höhe zu erheben, wenn er bei oder nach Vertragsschluss auf die Umsatzsteuer optiert. Sind die Mieteinnahmen der Umsatzsteuer unterworfen, ist der Mieter verpflichtet, die Mieträume ausschließlich für Umsätze zu verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

Der Mieter ist ferner verpflichtet, dem für den Vermieter zuständigen Finanzamt Auskünfte über seine Umsätze zu erteilen, die der Vermieter zur Erfüllung seiner Nachweispflicht nach § 9 Abs. 2 S. 2 UStG benötigt.

§ 4 Änderung der Grundmiete

1. Staffelmiete

Die Gesamtgrundmiete wird für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe vereinbart. Die in § 3 I. Ziff. 1 bis 4 dieses Vertrages vereinbarte Gesamtgrundmiete erhöht sich daher, ohne dass es einer gesonderten Mieterhöhungserklärung bedarf, wie folgt:

(jeweilige Gesamtgrundmiete oder jeweiligen Erhöhungsbetrag einsetzen)

2. Vertragsjahr Euro _____ monatlich

3. Vertragsjahr Euro _____ monatlich

4. Vertragsjahr Euro _____ monatlich

5. Vertragsjahr Euro _____ monatlich

6. Vertragsjahr Euro _____ monatlich

7. Vertragsjahr Euro _____ monatlich

8. Vertragsjahr Euro _____ monatlich

9. Vertragsjahr Euro _____ monatlich

Eine Staffelmiete über das 10. Vertragsjahr hinaus muss unter § 29 Sondervereinbarungen vereinbart werden. Nach Beendigung der Staffelmietvereinbarung richten sich die Erhöhungsmöglichkeiten nach § 4 Ziff. 3 und Ziff. 4 dieses Vertrages. Für den Leistungsvorbehalt gilt dabei Folgendes: Ausgangsindex ist der im letzten Staffelfvertragsmonat vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex. Im Übrigen gilt § 4 Ziff. 3 entsprechend.

2. Wertsicherungsklausel (gegebenenfalls ankreuzen)

Die nachfolgende Wertsicherungsklausel wird vereinbart.

Erhöht oder ermäßigt sich seit dem Abschluss dieses Vertrages der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland (2010 = 100) um 5 %, so erhöht oder ermäßigt sich die Gesamtgrundmiete im gleichen prozentualen Verhältnis ab dem Beginn des nächsten Monats, der auf die Änderung folgt. Das gilt auch, wenn dies dem anderen Vertragspartner erst später mitgeteilt wird. Das gilt für jede erneute Änderung des Verbraucherpreisindex um jeweils weitere 5 %.

Diese Vereinbarung ist jedoch nur wirksam, wenn

- a) der Vermieter für die Dauer von mindestens 10 Jahren auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet oder
- b) der Vermieter an eine Vertragslaufzeit von mindestens 10 Jahren, einschließlich etwaiger Verlängerungsoptionen zugunsten des Mieters gebunden ist.

Andernfalls gilt Ziff. 3 (Leistungsvorbehalt) als vereinbart.

3. Leistungsvorbehalt

Der nachfolgende Leistungsvorbehalt gilt als vereinbart, sofern die Vertragsparteien keine vorrangige und wirksame Erhöhungsmöglichkeit, insbesondere nach Ziff. 1 oder Ziff. 2, vereinbart haben.

Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (2010 = 100) insgesamt künftig gegenüber dem Stande des Vertragsabschlusses oder einer Neuregelung um mehr als 5 % nach oben oder nach unten, so sind beide Vertragsparteien berechtigt, die Neufestsetzung der Gesamtgrundmiete zu verlangen.

Der Maßstab für die Erhöhung ist die marktübliche Miete. Kommt eine Einigung zwischen den Vertragsparteien über die neue Miete nicht zustande, entscheidet auf Antrag ein von der Industrie- und Handelskammer zu benennender Sachverständiger als Schiedsgutachter gemäß § 317 BGB nach billigem Ermessen. Die Entscheidung ist für beide Seiten verbindlich. Die Kosten dieses Verfahrens tragen die Parteien im Verhältnis ihres Obsiegens bzw. Unterliegens.

Die neue Gesamtgrundmiete verändert sich vom Beginn des nächsten, auf die Erreichung des Indexstands folgenden Monats, auch wenn eine Einigung bzw. Entscheidung des Sachverständigen erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt.

4. Mieterhöhung nach Modernisierung

Werden Maßnahmen im Sinne von § 555b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB durchgeführt, so kann der Vermieter die jährliche Miete um den in § 559 BGB genannten Prozentsatz (derzeit 11 %) der für das Mietobjekt aufgewendeten Kosten erhöhen.

Die neue Miete wird nach Fertigstellung mit Beginn des auf die Aufforderung des Vermieters folgenden Monats fällig.

Im Übrigen bleiben die vereinbarten Möglichkeiten zur Erhöhung der Miete unberührt. Im Falle einer Staffelmietvereinbarung nach Ziff. 1 dieses Vertrages erhöht sich die jeweilige Staffelmiete um den Modernisierungszuschlag.

§ 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, Ziff. 1–17) und die Verwaltungskosten (Ziff. 18).

Betriebskosten	Umlegungsschlüssel (z.B. Verbrauch, Nutzfläche, 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	
-	
-	
18. Kosten der technischen und kaufmännischen Hausverwaltung	

*Hinweis: Bei Übertragung der Straßenreinigung, Gebäudereinigung und Hofreinigung auf den Mieter ist dies in § 26 entsprechend zu vereinbaren.

§ 6 Weitere Bestimmungen zu den Betriebskosten, Mieterwechsel

1. Direktbezug

Soweit hinsichtlich Strom, Fernwärme, Wasser, Müllabfuhr usw. ein Direktvertrag zwischen Mieter und Versorgungsträger bzw. Leistungserbringer möglich ist, verpflichtet sich der Mieter zu dessen Abschluss. Ist ein Direktbezug nicht möglich, erfolgt die Lieferung über den Vermieter, die Kosten hat der Mieter zu tragen.

2. 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.

3. 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.

4. Abrechnungszeitraum

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen. Der Vermieter ist berechtigt, aus wichtigem Grund den Abrechnungszeitraum für die Zukunft zu ändern. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet.

5. Einwendungen gegen die Abrechnung

Einwendungen gegen die Abrechnung muss der Mieter innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung schriftlich beim Vermieter geltend machen; ansonsten gilt die Abrechnung als genehmigt, wenn der Vermieter auf diese Konsequenz in der Abrechnung oder einem entsprechenden Begleitschreiben hingewiesen hat.

6. Mieterwechsel

Im Falle des Auszugs des Mieters während der Heiz- bzw. Abrechnungsperiode ist der Vermieter berechtigt, die Kostenverteilung bei der nächstfälligen Abrechnung vorzunehmen. Die Kosten der Zwischenaufteilung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung trägt der ausziehende Mieter, es sei denn, er hat das Mietverhältnis berechtigt fristlos gekündigt.

§ 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. 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: _____

Mieternummer/Verwendungszweck: _____

§ 8 Kaution, Erhöhung der Kaution

1. Die Kaution beträgt _____ Euro und ist als Barkaution zu leisten, sofern nichts anderes vereinbart worden ist.
2. Die Kaution ist in voller Höhe bei Vertragsschluss fällig. Wird die Kaution nicht oder nicht vollständig geleistet, kann der Vermieter das Mietobjekt zurückbehalten, ohne dass er seinen Mietzahlungsanspruch verliert.
3. Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kaution vorzeitig durch Einbehaltung der Miete zu verrechnen.
4. Erhöht sich die Gesamtgrundmiete während der Vertragslaufzeit infolge einer Mieterhöhung, so ist der Vermieter berechtigt, den dreifachen Erhöhungsbetrag als Erhöhung der Kaution zu verlangen. Der Erhöhungsbetrag ist mit Wirksamkeit der Mieterhöhung fällig.
5. 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.

§ 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 nichtversicherbare Schäden nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Diese Haftungsbeschränkung gilt auch für anfängliche Mängel. Im Übrigen ist die Haftung des Vermieters auf die für den jeweiligen Schadensfall ausbezahlte, auf die Mieträume entfallende Versicherungssumme begrenzt.
- 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 des Vermieters nur aufrechnen, ein Zurückbehaltungs- bzw. Leistungsverweigerungsrecht geltend machen oder die Miete mindern, wenn die Gegenforderung bzw. das Gegenrecht unbestritten, entscheidungsreif oder rechtskräftig festgestellt ist.

Das Klagerecht des Mieters zur Geltendmachung von Gegenansprüchen und Gegenrechten bleibt unberührt.

§ 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 Geschäftsräume und ggf. 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 Geschäfts-/Wohnräume 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 unrenovierter oder renovierungsbedürftiger Geschäfts-/Wohnräume steht dem Mieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen frei. Der Vermieter ist zu einer anfänglichen Renovierung nicht verpflichtet.

§ 12 Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung

1. Der Mieter verpflichtet sich, alle während der Mietzeit anfallenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten innerhalb des Mietobjekts – mit Ausnahme solcher an Dach und Fach – fachgerecht auf seine Kosten durchzuführen, sofern diese durch den Mietgebrauch veranlasst oder seinem Risikobereich zuzuordnen sind.
2. Die regelmäßige Wartung und Entkalkung der Wasserdurchlauferhitzer, Boiler und sonstiger Warmwassergeräte, die regelmäßige Wartung von Heizungs- und Lüftungsanlagen, Öfen, Herden und ähnlichen Einrichtungen werden vom Mieter auf eigene Kosten vorgenommen. Die Durchführung ist dem Vermieter anzuzeigen.

§ 13 Pflege und Sorgfaltsmaßnahmen, Lüften, Herausstellen der Mülltonne

1. Soweit der Mieter das Mietobjekt mit Bodenbelägen auslegt, dürfen diese nicht auf den Unterboden aufgeklebt werden. Bodenbeläge sind ordnungsgemäß zu reinigen und müssen von Beschädigungen 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 Wasser- und Abwasser- sowie der Elektroleitungen und 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 des Mietobjekts verpflichtet, so dass Frostschäden vermieden werden.
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. Einrichtungsgegenstände und Möbel sind mit einem Abstand von mindestens 5 cm zu den Wänden aufzustellen.
7. In den Gebieten, in denen die für Abfallwirtschaft zuständige Stelle vorsieht, dass die Mülltonnen 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 in folge seines Alters oder einer Erkrankung nicht eine andere Regelung geboten ist.

§ 14 Duldungspflichten des Mieters

1. Der Mieter hat Maßnahmen bzw. Einwirkungen zu dulden, die zur Erhaltung des Mietobjekts oder des Gebäudes erforderlich sind.
2. Die Duldungspflicht des Mieters erstreckt sich auch auf Modernisierungsmaßnahmen gem. § 555b BGB.
3. Der Vermieter ist – außer bei Notmaßnahmen – zur rechtzeitigen Vorankündigung (mindestens 48 Stunden) verpflichtet. Die Zustimmung des Mieters zur Durchführung der o. g. Maßnahmen ist nicht erforderlich. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten. Er darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern. Der Mieter ist nicht berechtigt, das Mietverhältnis aufgrund der baulichen Veränderungen zu kündigen; er hat keinen Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen, die er infolge der Maßnahme macht. Auf die betrieblichen Belange des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.

§ 15 Bauliche Veränderungen

1. Veränderungen an und im Mietobjekt durch den Mieter, wie z. B. Um- und Einbauten einschließlich des Austausches des Abschlusstürschlosses 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 des Mietobjekts bedarf der Zustimmung des Vermieters, der den Anbringungsort 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. Bei Duldungspflicht hat der Mieter eigene Antennen zu entfernen.
6. Wenn gemeinschaftliche Einrichtungen nach Ziff. 5 zur Nutzung bereit stehen, hat der Mieter anteilige Betriebskosten zu zahlen (s. auch § 5 Ziff. 15).

§ 16 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.

§ 17 Behördliche Genehmigungen

Der Mieter hat auf seine Kosten die Voraussetzungen für den vorgesehenen Betrieb zu schaffen und aufrechtzuerhalten, insbesondere behördliche Genehmigungen und Erlaubnisse einzuholen und für die Erfüllung von Auflagen zu sorgen. Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, dass Genehmigungen und Erlaubnisse erteilt werden bzw. fortbestehen.

Dies gilt jedoch nicht, wenn die behördliche Genehmigung bzw. Erlaubnis aus Gründen versagt oder aufgehoben wird, die ausschließlich auf der Beschaffenheit oder der Lage des Mietobjektes beruhen.

§ 18 Betriebspflicht, Benutzung des Mietobjekts, Konkurrenzschutz

1. Der Mieter ist verpflichtet, Ladenlokale, Gaststätten und ähnliche Betriebe während der üblichen Öffnungszeiten (mit Ausnahme kurzfristiger Schließungen wegen Inventur, Betriebsversammlung, o. ä.) zu betreiben.
2. Sofern der Mieter beabsichtigt, in den Mieträumen schwere Maschinen, Geräte, Anlagen usw. aufzustellen, hat er den Vermieter zu informieren und dessen Zustimmung einzuholen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, auf eigene Kosten die Tragfähigkeit der Decken untersuchen und gegebenenfalls verstärken zu lassen. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Einbringung schwergewichtiger Gegenstände zur verkehrsüblichen und vertragsgemäßen Nutzung gehört.
3. Der Vermieter gewährt dem Mieter keinen Konkurrenz- oder Sortimentsschutz.
4. Eine Änderung des vereinbarten Nutzungszwecks bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters, auf die der Mieter keinen Anspruch hat. Erteilt der Vermieter die Erlaubnis, so kann er sie davon abhängig machen, dass der Mieter einer angemessenen Erhöhung der Miete zustimmt.
5. Automaten, Werbe- bzw. Reklameeinrichtungen, Schilder, Aufschriften, Transparente u. ä. dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters und nur an dem hierfür vom Vermieter bezeichneten Platz angebracht werden, mit Ausnahme der üblichen Firmen- oder Praxisschilder. Größe, Material und Farbe der Schilder sind mit dem Vermieter abzustimmen und dem Charakter des Gebäudes und vorhandenen Schildern anzupassen. Dies gilt auch für Schilder an Klingeln, Briefkästen und im Aufzug.

§ 19 Untervermietung

1. Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch des Mietobjekts einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiterzuvermieten. Bei Firmen gilt ein Wechsel des Inhabers oder eine Änderung der Rechtsform als Gebrauchsüberlassung. Erteilt der Vermieter die Erlaubnis, so kann er sie davon abhängig machen, dass der Mieter einer angemessenen Erhöhung der Miete zustimmt. Die Ausnahmegewilligung gilt nur für den jeweiligen Einzelfall und kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.
2. Der Mieter tritt seine Ansprüche gegen den Untermieter oder den Dritten an den Vermieter ab, der die Abtretung annimmt. Die abgetretenen Ansprüche dienen zur Absicherung aller Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis.

§ 20 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 das Mietobjekt 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.

§ 21 Betreten der Mieträume durch den Vermieter, Messeinrichtungen

1. Der Vermieter ist berechtigt, einen Ersatzschlüssel für das Mietobjekt zu behalten. Dieser Schlüssel darf nur mit Zustimmung des Mieters oder in akuten Notfällen (Wasserschaden, Brand o. ä.) verwendet werden.
2. Der Vermieter bzw. von diesem beauftragte Personen (insbesondere Handwerker und Sachverständige), etwaige Nachmiet- und Kaufinteressenten sind berechtigt, das Mietobjekt zu den üblichen Geschäftszeiten nach vorheriger Vorankündigung (mindestens 48 Stunden) zu betreten und zu besichtigen. Bei Gefahr im Verzug ist das Betreten jederzeit, auch außerhalb der Geschäftszeiten, möglich.

3. Im Falle einer längeren Abwesenheit des Mieters ist dieser verpflichtet, die Schlüssel zum Gewerberaumabschluss und zu allen Räumen mit 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.

§ 22 Teileigentum

1. Die Bestimmungen der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung sowie die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über die Ordnung und das Zusammenleben im Hause sind auch für den Mieter verbindlich, sobald der Vermieter den Mieter hiervon Kenntnis gegeben hat oder der Mieter durch die Verwaltung unmittelbar informiert ist.
Spätere Änderungen der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung oder nachträglich gefasste Beschlüsse durch die Eigentümergemeinschaft werden nach Bekanntgabe an den Mieter auch für diesen verbindlich, es sei denn, ihm würden dadurch vertraglich eingeräumte Nutzungsrechte entzogen oder neue, belastende und unzumutbare Verpflichtungen auferlegt.
2. Der Verwalter der Wohnungseigentumsanlage ist neben dem Vermieter berechtigt, dem Mieter die zur Aufrechterhaltung der Haus- bzw. Hausgemeinschaftsordnung nötigen Anweisungen zu erteilen.
3. Soweit in der Verwalterabrechnung Betriebskosten nach § 5 dieses Vertrages enthalten sind, ist die bestandskräftige Einzelabrechnung auch für den Mieter verbindlich. Umlagefähig sind darüber hinaus sonstige Betriebskosten im Sinne von § 5 dieses Vertrages, die der Vermieter unmittelbar an die Leistungserbringer oder sonstige Stellen zahlt, insbesondere die Grundsteuer.

§ 23 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Unabhängig von den Verpflichtungen des Mieters, die sich aus § 11 und § 12 dieses Vertrages ergeben, sind die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses sorgfältig gereinigt zurückzugeben.
2. Die Rückgabe des Mietobjekts hat am letzten Tag der Mietzeit zu erfolgen.
3. Beim Auszug des Mieters vor Ablauf der vertraglichen Mietzeit ist der Mieter verpflichtet, mindestens einen Schlüssel für den Geschäftsraumabschluss und die einzelnen Räume 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 weiterhin zu entrichten.
4. Der Vermieter kann eine gemeinsame Begehung der Räume vor Übergabe verlangen. Die Parteien sind berechtigt, einen Handwerker oder sonstigen Sachverständigen hinzuzuziehen.
5. Sämtliche im Besitz des Mieters befindlichen Schlüssel sind bei der Rückgabe der Räume dem Vermieter auszuhändigen. Die Bestimmung zu § 1 Ziff. 5 dieses Vertrages ist vom Mieter hierbei zu beachten.
6. Die Kosten für den Austausch der Klingelschilder, des Briefkastenschilds und etwaiger Reklameeinrichtungen trägt der ausziehende Mieter.
7. Teilt der Mieter dem Vermieter seine neue Anschrift nicht mit und kann der Vermieter diese auch nicht durch eine behördliche Anfrage ermitteln, ist die Verjährung gehemmt. Der Vermieter ist verpflichtet, die behördlichen Anfragen in Jahresabständen zu wiederholen. Die Dauer der Hemmung beträgt fünf Jahre. Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Anfrage(n) zu erstatten.
8. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung seitens des Vermieters, so haftet der Mieter für jeden Mietausfall, der durch Leerstand oder dadurch entsteht, dass der Vermieter die Räume nur gegen eine geringere Miete vermieten konnte, längstens bis zum Ablauf des Zeitraums, bis zu dem der Mieter von sich aus das Mietverhältnis beenden könnte.

§ 24 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.

§ 25 Versicherungen

Der Mieter verpflichtet sich, folgende Versicherungen auf seine Kosten abzuschließen: Feuer, Einbruch, Diebstahl, Vandalismus, Glasbruch, Betriebshaftpflicht, Betriebsunterbrechung, Schlüsselverlust, Privathaftpflicht.

Der Mieter hat den Abschluss dieser Versicherungen innerhalb eines Monats ab Vertragsbeginn unaufgefordert dem Vermieter nachzuweisen und für die Dauer der Mietzeit aufrecht zu erhalten. Eine Abschlussverpflichtung besteht nicht, wenn der Vermieter selbst entsprechende Versicherungen abschließt und als Betriebskosten auf den Mieter umlegt.

§ 26 Straßen-, Hof-, Hausreinigung, Winterdienst

1. Straßenreinigung inkl. Winterdienst (gegebenenfalls ankreuzen)

Dem Mieter wird die Wegereinigungspflicht 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 Turnus, 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 inkl. Winterdienst (gegebenenfalls ankreuzen)

Der Mieter ist verpflichtet, alle gemeinschaftlich benutzten 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 Turnus, 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 zum Mietobjekt 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 Turnus, 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.

§ 27 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 Türenschnellen, Lärmen auf Gemeinschaftsflächen, Erschütterungen hervorrufoende Tätigkeiten 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. 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.
9. Jeder Mieter muss sorgfältig auf Feuer und Licht achten. Die Benutzung von offenem Licht und das Rauchen sind im Heizkeller, Öllagerraum 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.
10. Fahrräder, Rollschuhe u. ä. sind über die Treppen zu tragen.
11. 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.
12. Die Haustüre ist tagsüber geschlossen zu halten und im Winter ab 19 Uhr, im Sommer ab 21 Uhr abzuschließen.

§ 28 Veränderungen und Ergänzungen des Mietvertrages

Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Bestimmungen bezüglich des Mietverhältnisses. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Dieses gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.

§ 29 Sondervereinbarungen

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

Entwurf

§ 30 Anlagen

Die Aufstellung über die Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung ist Bestandteil des Vertrages. Folgende weitere Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrags:

(Die einzelnen Anlagen sollten von den Parteien einzeln unterschrieben und fest mit dem Mietvertrag verbunden werden.)

_____, 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 Bundes-Immissionsschutzgesetz, 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 Bundes-Immissionsschutzgesetz;
5. **die Kosten**
- a) **des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage**, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
oder
- b) **der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser**, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
oder
- c) **der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten**, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
6. **die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen**
- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
oder
- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
oder
- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. **die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs**, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
8. **die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung**. Zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
9. **die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung**. Zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
10. **die Kosten der Gartenpflege**, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch 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 Kabelweiterleitung 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.
- E-Mailadresse 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 E-Mail 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.

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 102932, 70025 Stuttgart, Königstraße 10a, 70173 Stuttgart,
Tel.: 0711/61 55 41 – 0, Fax: 0711/61 55 41 – 15,
E-Mail: poststelle@ldi.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