

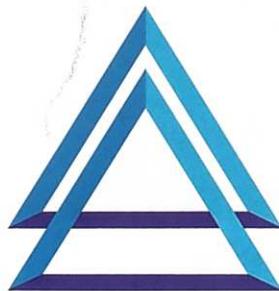
Wohnraummietvertrag

Mieter:

~~19 2144~~
~~19 2144~~

Straße und Hausnummer:

Siepenstr. 4



Verein der Haus- und Grundeigentümer Groß-Duisburg e.V.
Dellstr. 30, 47051 Duisburg

Wohnraummietvertrag

für Wohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser

Zwischen

Herrn/Frau: _____
wohnhaft: _____ (als Vermieter/in)
vertreten durch: _____

Telefon: _____ E-Mail: _____
und

Name, Vorname: _____ (als Mieter/in 1)

geb.: _____ Beruf: _____

zurzeit wohnhaft: _____

Telefon: _____ E-Mail: _____

Name, Vorname: _____ (als Mieter/in 2)

geb.: _____ Beruf: _____

zurzeit wohnhaft: _____

Telefon: _____ E-Mail: _____

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken:*)

- folgende Wohnung im _____ Geschoss _____ (rechts/Mitte/links) im Haus
 folgende Eigentumswohnung im _____ Geschoss _____ (rechts/Mitte/links) im Haus
 folgendes Einfamilienhaus

_____ Siepenstr. 4, 45478 Mülheim _____
(Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort)

Das Mietobjekt besteht aus folgenden Räumen:

2 Zimmer, 1 Küche/Kochnische, 1 Diele/Flur, 1 sep. WC,
1 Bad/Dusche/WC, 1 Balkon/Terrasse, 1 Kellerraum,

außerdem folgenden Räumen: _____

Die Gartenfläche _____ (Beschreibung Lage)

- darf vom Mieter*)
 nicht genutzt werden.
 mitgenutzt werden.
 alleine genutzt werden.

*) Zutreffendes ausfüllen/ankreuzen.

*) Der Vermieter vermietet dem Mieter zum Einstellen von Kraftfahrzeugen

auf dem Grundstück _____

die Garage/den Stellplatz Nr. _____ (oder Bezeichnung: _____)

Die Parteien sind sich darüber einig, dass, soweit der Vermieter im Rahmen der Anbahnung bzw. des Abschlusses des Mietvertrages eine Flächenangabe der Mietsache erteilt hat, selbige wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes dienen soll. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume.

Soweit Gemeinschaftsräume wie Waschküche oder Trockenspeicher vorhanden sind, darf der Mieter diese im Rahmen der Hausordnung mitbenutzen.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Nutzung durch _____ Person(en) erfolgt. Eine Änderung der Personenzahl ist dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Im Übrigen gilt § 9 Ziffer 6.

Die Anzahl der Schlüssel, die dem Mieter ausgehändigt werden, ergibt sich aus dem **Übergabeprotokoll** bei Wohnungsübergabe. Verlust und Beschaffung von Schlüsseln sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Die ausgehändigten Schlüssel sind dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Gleichzeitig hat der Mieter Schlüssel, die er zusätzlich auf seine Kosten hat anfertigen lassen, kostenlos an den Vermieter auszuliefern oder ihre Vernichtung nachzuweisen.

Der Vermieter ist aus Gründen der Sicherheit des Gesamtobjektes berechtigt, bei Verlust von ausgehändigten oder durch den Mieter selbst beschaffter Schlüssel auf Kosten des Mieters die erforderliche Zahl von Schlüsseln und neuen Schlössern anfertigen zu lassen; diese Regelung gilt entsprechend für eine zentrale Schließanlage des Anwesens. Das gleiche gilt, wenn der Mieter beim Auszug nicht sämtliche Schlüssel an den Vermieter herausgibt. Der Mieter ist zum Ersatz der Kosten des Austausches von Schlössern nicht verpflichtet, soweit er nachweist, dass es an einer konkreten Sicherheitsgefährdung fehlt.

Der Mieter hat dem Vermieter spätestens zwei Wochen nach Wohnungsübergabe mitzuteilen, wie der Zugang zur Wohnung für Notfälle bei nicht nur kurzfristiger Abwesenheit des Mieters ermöglicht wird.

§ 2 Mietzeit

1. *) **Vertrag auf unbestimmte Zeit**

Das Mietverhältnis beginnt mit dem 1.3.2023

Es läuft auf unbestimmte Zeit und kann von jedem Teil mit der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden. Die Kündigung muss schriftlich bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

Kündungsverzicht:

Beide Mietparteien verzichten wechselseitig für die Dauer von 4 Jahren (maximal vier Jahre) auf das Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages. Zulässig ist eine Kündigung frühestens zum Ablauf des vorgenannten Zeitraums. Die vierjährige Höchstfrist berechnet sich dabei vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses (nicht vom Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses) bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter das Mietverhältnis erstmalig beenden kann. Von dem Verzicht bleiben die Rechte der Parteien zur Mietanpassung und die Rechte der Parteien zur Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.

o d e r

2. *) **Zeitmietvertrag**

Das Mietverhältnis beginnt am 1.3.2023 und endet am _____, weil der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit beabsichtigt,*)

die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts zu nutzen, wie sie im Folgenden namentlich benannt werden, weil hierfür die nachstehenden Gründe bestehen:

nähere Erläuterung

*) Zutreffendes ausfüllen/ankreuzen.

- die Räume **in zulässiger Weise** zu beseitigen oder so wesentlich zu verändern oder instand zu setzen, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, was sich aus den nachstehenden Gründen ergibt:

_____ *nähere Erläuterung* _____

- die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten zu vermieten:

_____ *nähere Erläuterung* _____

3. Unabhängig davon, ob es sich um einen Vertrag auf unbestimmte Zeit gem. Ziffer 1 oder um einen Vertrag auf bestimmte Zeit gem. Ziffer 2 handelt, bleibt das Recht zur außerordentlichen Kündigung wie auch das Recht zur Kündigung wegen Vertragsverletzungen des Vertragspartners unberührt.
4. Setzt der Mieter nach Ablauf des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache weiter fort, wird das Mietverhältnis entgegen § 545 BGB nicht stillschweigend verlängert oder neu begründet.
5. Die Miete kann unabhängig davon, ob es sich um einen Vertrag auf unbestimmte Zeit gemäß Ziffer 1 oder um einen Vertrag auf bestimmte Zeit gemäß Ziffer 2 handelt, durch vertragliche Vereinbarung oder im Rahmen der jeweils geltenden gesetzlichen Verfahrensbestimmungen – für nicht preisgebundene Wohnungen zurzeit gemäß den §§ 557 bis 559 d BGB und für preisgebundene Wohnungen gemäß § 10 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) sowie § 4 Abs. 8 der Neubaumietenverordnung (NMV) – geändert werden.

§ 3

Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters

Der Vermieter kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund aus den im Gesetz geregelten Gründen außerordentlich kündigen. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit weiter fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 4

Miete und Betriebskosten

1. Die Vertragsparteien vereinbaren folgende Miete:
- | | | |
|---|--------------|-------------|
| a) Grund-/Nettomiete für die Wohnräume | 320,- | EURO |
| b) Grund-/Nettomiete für Garage(n)/Stellplätze
(sofern kein separater Vertrag abgeschlossen wurde) | / | EURO |
| c) Abzurechnende Vorauszahlung auf die Betriebskosten
gemäß der Betriebskostenverordnung (BetrKV) | 60,- | EURO |
| d) Abzurechnende Vorauszahlungen für Wasser/Entwässerung/Allgem.Strom | 60,- | EURO |
| e) Abzurechnende Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser | / | EURO |
| f) _____ | / | EURO |
| monatlicher Zahlungsbetrag zurzeit: | 440,- | EURO |

Bei preisgebundenen Wohnungen gilt die jeweils zulässige Kostenmiete als vertraglich vereinbart.

2. Die Grund-/Nettomieten können gemäß § 5 dieses Vertrages angepasst werden.
3. Neben der Grund-/Nettomiete sind sämtliche Betriebskosten gemäß der BetrKV in der jeweils gültigen Fassung vom Mieter zu tragen. Dies sind insbesondere folgende Kostenarten:

- 1) die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks. Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer.
 - 2) die Kosten der Wasserversorgung inkl. Eichkosten
 - 3) die Kosten der Entwässerung, insbesondere Schmutzwasser, Niederschlagswasser
 - 4 a) die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage
 - 4 b) die Kosten des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
 - 4 c) die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a)
 - 4 d) die Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten
 - 5 a) die Kosten des Betriebs der zentralen Wasserversorgungsanlage
 - 5 b) die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch im Sinne des Buchstabens a)
 - 5 c) die Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
 - 6) die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
 - 7) die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs
 - 8) die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
 - 9) die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
 - 10) die Kosten der Gartenpflege
 - 11) die Kosten der Beleuchtung
 - 12) die Kosten der Schornsteinreinigung
 - 13) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
 - 14) die Kosten für den Hauswart
 - 15 a) die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage
 - 15 b) die Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage
 - 16) die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
 - 17) die Kosten der Wartung/Reinigung/Überprüfung von Be- und Entwässerungssystemen, Grundleitungen, elektrischen Leitungen und Anlagen, Blitzschutzanlagen, Heizungs- und Warmwasserleitungen, Gasleitungen, Feuerlöschgeräten, Rauchwarnanlagen, Rauchwarnmeldern, Rauchabzugsanlagen, Garagentoren/Tiefgaragentoren, Dachrinnen, Flachdächern und Lüftungsanlagen.
- Sowie, sofern angekreuzt bzw. separat erwähnt:
- Kosten des Betriebs eines gemeinschaftlichen Schwimmbades
 - Kosten des Betriebs einer gemeinschaftlichen Sauna
 - Kosten gemeinschaftlicher Spiel- oder Werkräume
 - folgende Kosten: _____

Für die vorstehend bezeichneten Betriebskosten haben die Parteien gemäß § 4 Ziffer 1 c) -f) eine monatliche Vorauszahlung mit jährlicher Abrechnung (nicht zwangsläufig kalenderjährlicher Abrechnung) vereinbart.

4. Der Jahresabrechnungszeitraum kann aus berechtigtem Anlass auf einen Teilabrechnungszeitraum geändert werden.
5. Sofern es sich bei der Heizung um eine Heizung handelt, die ausschließlich die Mieträume mit Wärme und/oder Warmwasser versorgt, z.B. bei einer Etagenheizung oder Nachtstromspeicheröfen, obliegt die Versorgung mit Energie dem Mieter. Die Wartungskosten werden als Betriebskosten gemäß der BetrKV in der Jahresabrechnung auf den Mieter umgelegt.
6. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte. Die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.
7. Bei preisgebundenen Wohnungen wird zusätzlich zu den unter Ziffer 3 ausgewiesenen Betriebskosten das Umlageausfallwagnis von 2 % nach Maßgabe des § 25 a NMV erhoben.
8. **Vereinbarung zum Verteilerschlüssel**, soweit nicht gesetzliche Bestimmungen vorliegen:
 - a) Die Verteilung der Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage sowie der zentralen Warmwasserversorgungsanlage erfolgt nach dem in § 18 festgelegten Verteilungsmaßstab.
 - b) Die Kosten der Wasserversorgung werden, soweit entsprechende Messeinrichtungen vorhanden sind, nach Verbrauch abgerechnet. Anderenfalls werden die Kosten der Wasserversorgung sowie die Kosten der Müllabfuhr nach Personenzahlen des Hauses verteilt.
 - c) Die Kosten der Schmutzwasserentsorgung werden entsprechend den Kosten der Wasserversorgung abgerechnet.
 - d) Die Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage werden nach Wohneinheiten verteilt.
 - e) Alle übrigen Betriebskosten werden, soweit nicht anders vereinbart, nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzfläche des Hauses umgelegt.
 - f) Die auf mitvermietete Garagen/Stellplätze entfallenden Betriebskosten werden nach der Anzahl der Garagen/Stellplätze verteilt.

g) Folgende Kosten werden abweichend wie folgt umgelegt:

*) Da es sich um eine **Eigentumswohnung** handelt, ist der Vermieter durch den Verteilerschlüssel der Hausverwaltung gebunden und fügt vorjährige Betriebskosten- einschließlich Heizkostenabrechnung mit der Bezeichnung „Anlage 1“ diesem Vertrag bei. Der Mieter akzeptiert die hier verwendeten Verteilerschlüssel als vereinbart.

In der Abrechnung der Hausverwaltung (Anlage 1) ist die Grundsteuer nicht enthalten. Für die Grundsteuer wird folgender Umlagemaßstab vereinbart: Der Mieter trägt die Grundsteuer für die Wohneinheit entsprechend des jeweiligen Grundsteuerbescheids der Gemeinde.

(Die vorgenannten Anlagen sollten von den Parteien noch einmal unterschrieben und diesem Vertrag beigeheftet werden.)

9. Handelt es sich um eine Eigentumswohnung und beschließt die Gemeinschaft während der Vertragsdauer über eine Änderung des Verteilerschlüssels oder ist aus rechtlichen Gründen eine Änderung des Verteilerschlüssels notwendig, so gibt der Vermieter dem Mieter hierüber eine Mitteilung. Der Mieter stimmt dieser Änderung des Verteilerschlüssels zu, soweit er hierdurch nicht grob unbillig benachteiligt wird.
10. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.
11. Bei einer Veränderung der Betriebskosten können die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform auf eine angemessene Höhe angepasst werden.
12. Sollte ausnahmsweise ausdrücklich keine Vorauszahlung auf die Betriebskosten, sondern die Zahlung einer Betriebskostenpauschale vereinbart worden sein, so ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform, die eine Begründung und Berechnung der Erhöhung enthält, anteilig auf den Mieter umzulegen. Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt. Für preisgebundene Wohnungen ist die Vereinbarung einer Pauschale nicht zulässig.
13. Bezüglich der Stromversorgung der vermieteten Räume wird auf § 18 Ziffer 4 dieses Vertrages verwiesen.

§ 5 Mietanpassungen

1. Die Grund-/Nettomiete gemäß § 4 Nr. 1 a) und b) kann unabhängig davon, ob es sich um einen Vertrag auf unbestimmte Zeit oder einen Zeitmietvertrag handelt, **entweder** gemäß §§ 558 bis 559 d BGB **oder** gemäß lit. a) erhöht **oder** gemäß lit. b) angepasst werden. Sind weder lit. a) noch lit. b) angekreuzt, kann die Miete gemäß §§ 558 bis 559 d BGB erhöht werden.

a) *) Die Vertragsparteien vereinbaren folgende gestaffelte Mieterhöhungen, wobei die Grund-/Nettomiete mindestens ein Jahr unverändert bleibt (Staffelmiete):

Mit Wirkung vom _____	um _____	EURO auf _____	EURO
Mit Wirkung vom _____	um _____	EURO auf _____	EURO
Mit Wirkung vom _____	um _____	EURO auf _____	EURO
Mit Wirkung vom _____	um _____	EURO auf _____	EURO
Mit Wirkung vom _____	um _____	EURO auf _____	EURO
Mit Wirkung vom _____	um _____	EURO auf _____	EURO
Mit Wirkung vom _____	um _____	EURO auf _____	EURO

Während der Laufzeit der Staffelmiete ist eine Erhöhung gemäß §§ 558 bis § 559 d BGB ausgeschlossen.

o d e r

b) *) Die Vertragsparteien vereinbaren folgende **Indexklausel**:

Die Miete wird durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt. Verändert sich dieser Preisindex im Verhältnis zum bei Beginn des Mietverhältnisses bestehenden Preisindex, so können Vermieter und Mieter die Miete im selben Verhältnis anpassen.

Die Miete muss, abgesehen von Erhöhungen gemäß §§ 559 bis 560 BGB, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Die Änderung der Miete muss in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindex sowie die jeweilige Miete oder die Anpassung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten. Ausgangspunkt der Anpassung der Miete ist der Preisindex bei Beginn des Mietverhältnisses.

Die Miete kann gemäß oben genannter Vereinbarung mehrfach angepasst werden.

Bei Vereinbarung dieser Indexmiete ist die Erhöhung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB ausgeschlossen. Eine Erhöhung wegen Modernisierung gemäß § 559 BGB kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.

2. Unabhängig von den vorgenannten Mieterhöhungen kann die Miete außer im preisgebundenen Wohnraum jederzeit durch freiwillige Vereinbarung der Vertragspartner geändert werden. Für preisgebundene Wohnungen gelten die vorgenannten Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht. Hier gilt die endgültig genehmigte Durchschnittsmiete vom Tage des Vertragsabschlusses an als vereinbart; ebenso gilt die jeweils zulässige Miete als vertragliche Miete.

§ 6

Zahlung der Miete

1. Die Miete ist zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu entrichten. Sämtliche Zahlungen sind lastenfrei an folgende Bankverbindung zu leisten:

IBAN

BIC

Bank

Kontoinhaber:

2. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die Ermächtigung zum Einzug der Nettomiete und der Betriebskostenvorauszahlungen per SEPA-Lastschriftverfahren zu erteilen und ein entsprechendes Konto zu benennen.
3. Aus mehrfach nicht termingerechter Leistung kann der Mieter kein Recht auf verspätete Mietzahlung herleiten. Verspätete Zahlungen berechtigen den Vermieter, Mahngebühren und Verzugszinsen zu erheben und das Mietverhältnis gegebenenfalls auch fristlos zu kündigen, falls der Mieter den Zahlungsverzug zu vertreten hat.
4. Der Mieter verpflichtet sich, sofern die Miete und/oder die Betriebskosten ganz oder teilweise von öffentlichen Behörden gezahlt werden, die Behörde anzuweisen, unmittelbar an den Vermieter zu zahlen.
5. Die erste Mietzahlung ist abweichend von Ziffer 1 spätestens zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns gemäß § 2 oder, sofern zeitlich vorher, zum vereinbarten Zeitpunkt der Schlüsselübergabe fällig und an den Vermieter zu zahlen. Nichtzahlung trotz Mahnung berechtigt den Vermieter, von dem Vertrag zurückzutreten.

§ 7

Sicherheitsleistung (Kautions)

1. Der Mieter verpflichtet sich unwiderruflich, zur Erfüllung sämtlicher Forderungen des Vermieters eine Sicherheitsleistung in Höhe von 640,- EURO (höchstens in Höhe der dreifachen Grund-/Nettomiete gemäß § 4 Nr. 1 a) an den Vermieter zu leisten.

In frei finanzierten Wohnungen dient die Kautions der Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis (z.B. rückständige Mieten und Betriebskosten, Ansprüche aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen). Bei preisgebundenen Wohnungen dient die Sicherheitsleistung nur dazu, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern.

*) Zutreffendes ausfüllen/ankreuzen.

Bei einer Mietermehrheit (Gesamtgläubiger) kann der Vermieter die Kautions mit befreiender Wirkung nach seinem Belieben an jeden der Mieter zurückzahlen. Gleiches gilt für die Rückgabe der Bürgschaftsurkunde.

Als Sicherheitsleistung ist eine Geldsumme bereitzustellen. Der Mieter ist zur Leistung von drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

Die Sicherheit wird vom Vermieter von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt. Die Kosten und Gebühren für die Anlage der Mietsicherheit trägt der Mieter. Den Vertragsparteien bleibt es überlassen, eine andere Anlage zu vereinbaren.

o d e r

¹⁾ Es wird die Gestellung einer Bankbürgschaft vereinbart, und zwar in Form einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft eines inländischen Geldinstituts unter Verzicht des Bürgen auf das Recht zur Hinterlegung der Bürgschaftssumme mit befreiender Wirkung. Die Inanspruchnahme des Bürgen darf nicht davon abhängig gemacht werden, dass der Bürge dem Mieter zunächst Mitteilung macht oder der Vermieter dem Bürgen das Bestehen einer Forderung nachweist.

2. Bei einem Wechsel des Vermieters ist der bisherige Vermieter berechtigt, die erhaltene Kautions zuzüglich angefallener Zinsen abzurechnen und nach seiner Wahl an den Erwerber der Wohnung oder an den Mieter auszuzahlen.

Verlässt bei einer Mietermehrheit oder bei Ehepaaren als Mieter ein Mieter bei weiter bestehendem Mietvertrag die gemeinsame Wohnung, ist der Vermieter nicht verpflichtet, die Kautions abzurechnen und/oder ganz oder teilweise an den ausscheidenden Mieter auszuzahlen.

§ 8

Minderung der Miete

Der Mieter kann die Miete nicht mindern, wenn er den Mangel der Mietsache zu vertreten hat. Dasselbe gilt, wenn er den Mangel schon bei Vertragsschluss kennt. Das Mietminderungsrecht des Mieters ist außerdem ausgeschlossen, wenn ihm bei Vertragsabschluss ein Fehler der Mietsache in Folge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist, außer wenn der Vermieter die Abwesenheit des Fehlers zugesichert oder den Fehler arglistig verschwiegen hat. Die Mietminderung entfällt auch dann, wenn sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der gemieteten Sache zeigt, der Mieter die Anzeige aber unterlässt und der Vermieter in Folge der Unterlassung außer Stande war, Abhilfe zu schaffen.

§ 9

Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Gartenpflege, Haushaltsmaschinen

1. Vermieter und Mieter versprechen, im Hause sowohl untereinander wie mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und zu diesem Zweck jede gegenseitige Rücksichtnahme zu üben.
2. Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.
3. Die Mietsache ist regelmäßig zu reinigen. Insbesondere sind die Fenster mindestens zweimonatlich von außen einschließlich Rahmen zu reinigen, Balkone, Terrassen und Wege, die ausschließlich der Mieter nutzen darf, moos- und unkrautfrei zu halten, Verkalkungen der Sanitärgegenstände zu verhindern bzw. umgehend zu entfernen.
4. Zu anderen als den vertraglich vorgesehenen Zwecken dürfen die Mieträume nur mit **vorheriger Zustimmung** des Vermieters benutzt werden.
5. Der Mieter darf nichts in Gebrauch nehmen, was nicht durch diesen Vertrag oder einen Zusatzvertrag vermietet worden ist.
6. Untervermietung, Gebrauchsüberlassung oder Nutzungsänderung der gesamten Mieträume oder eines Teils der Mieträume sind ohne **vorherige Zustimmung** des Vermieters untersagt. Setzt der Mieter trotz Abmahnung oder Setzung einer angemessenen Frist zur Abhilfe diesen vertragswidrigen Zustand fort, so ist der Vermieter zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt.
Der Mieter kann allerdings die Zustimmung des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung eines Teils des Wohnraums verlangen, wenn er nachweist, dass nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse eingetreten ist; dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann.
7. Der Vermieter kann die Zustimmung zur Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung aus wichtigem Grund widerrufen.
8. Im Falle der Untervermietung, der Gebrauchsüberlassung oder der Nutzungsänderung – auch bei Genehmigung seitens des Vermieters – haftet der Mieter für alle Handlungen und Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat.
9. Soweit dem Mieter Gartenland gemäß § 1 zur Nutzung überlassen wurde, ist er verpflichtet, den Garten auf eigene Kosten im üblichen Rahmen zu pflegen, insbesondere während der Wachstumszeit den Rasen zu mähen sowie das fachgerechte Beschneiden von Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Eine Veränderung der Gartenanlage ist ohne vorherige Zustimmung des Vermieters nicht gestattet. Hierzu zählen insbesondere Beseitigung oder Neuanlage von Rasenflächen, Gehölzen, anderen mehrjährigen Anpflanzungen usw. Der Mieter hat die für die Gartenpflege erforderlichen Gerätschaften, Düngemittel usw. zu stellen sowie die Gartenabfälle auf eigene Kosten zu entsorgen. Soweit die Gartenfläche vom Mieter lediglich mitgenutzt werden darf, übernimmt er die vorstehend genannten Arbeiten nach Anweisung des Vermieters im Wechsel mit den anderen Nutzern der Gartenfläche. Soweit die Gartenpflege durch den Vermieter ausgeführt oder beauftragt und nach § 4 Ziffer 3 auf den Mieter umgelegt wird, entfällt

¹⁾ Zutreffendes bitte ankreuzen

diese Verpflichtung des Mieters. Dies kann auch im Rahmen des laufenden Mietverhältnisses aus sachdienlichen Gründen erfolgen.

10. Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z.B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, wenn Belästigungen der Bewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstückes nicht zu erwarten sind. Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter seine Waschmaschine und seinen Trockenautomaten ausschließlich in der Waschküche aufzustellen hat.

§ 10

Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

1. Der Mieter übernimmt die Mieträume in dem vorhandenen Zustand. Über den Zustand bei Übergabe wird ein Übergabeprotokoll gefertigt, das von beiden Parteien zu unterschreiben ist.
2. Die Instandhaltung der Mieträume einschließlich der mitvermieteten Anlagen und Einrichtungen obliegt dem Mieter im nachstehenden Umfang:

Er hat für die ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie für die ausreichende Belüftung und Beheizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen.

3. Der Mieter trägt außerdem die Kosten kleinerer Instandsetzungsarbeiten (Reparaturen) an denjenigen Gegenständen, die dem direkten und häufigen Zugriff unterliegen, wie den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden. Je Einzelfall darf der Betrag von zurzeit **140,00 EURO** nicht überschritten werden; pro Jahr sind die gesamten Kosten auf zurzeit 6 % der Jahresmiete (Grundmiete/Nettomiete ohne Nebenkosten) beschränkt.
4. Dem Mieter wird empfohlen, gegen Schäden an der Mietsache, die er zu vertreten hat, eine ausreichende Haftpflichtversicherung und Hausratversicherung für Einbruch und Diebstahl sowie eine Glasversicherung abzuschließen.

§ 11

Schönheitsreparaturen durch den Mieter

1. Der Mieter ist verpflichtet, in den Mieträumen auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, soweit sie durch seinen Mietgebrauch erforderlich sind.
2. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.
3. Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden. Im Falle einer erforderlichen Neutapezierung sind die alten Tapeten zu entfernen. Naturlasiertes Holzwerk darf nicht mit Deckfarben überstrichen werden. Das Streichen von Kunststoffrahmen ist nicht erlaubt. Die Farbgebung muss zum Ende des Mietverhältnisses so sein, dass sie üblichem Geschmackempfinden (neutrale, helle, deckende Farben oder Tapeten) entspricht, sofern der Mieter die Farbgebung gegenüber dem Zustand bei Übergabe der Mietsache verändert hat.

§ 12

Schönheitsreparaturen durch den Vermieter

Der Vermieter ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet.

§ 13

Reinigungs-/Reinigungspflicht und Winterdienst

1. Der Mieter übernimmt nach Anweisung des Vermieters abwechselnd die Reinigung der gemeinsam benutzbaren Räume, Treppen, Flure, Höfe, Fenster sowie der Zuwege zum Haus und um das Haus. Sofern vermietetseits nicht abweichend geregelt, ist der Mieter verpflichtet, den zu seiner Wohnung führenden Teil des Flures und der Treppe bei Bedarf, mindestens jedoch einmal wöchentlich feucht zu reinigen und auch an den übrigen Tagen sauber zu halten.
2. Der Mieter übernimmt nach Anweisung des Vermieters abwechselnd die Reinigung der öffentlichen Flächen, für die der Vermieter als Eigentümer öffentlich-rechtliche Reinigungspflichten zu erfüllen hat, insbesondere des Bürgersteigs. Bei Einfamilienhäusern übernimmt der Mieter diese Aufgaben alleine.
3. Die Reinigungspflichten gemäß Ziffer 1 und 2 umfassen auch den Winterdienst. Schnee ist entsprechend der örtlichen Satzung zu entfernen. Bei Glätte ist unverzüglich mit zugelassenen abstumpfenden Mitteln – falls erforderlich wiederholt – zu streuen. Eisbildungen, denen nicht ausreichend durch Streuen entgegengewirkt werden kann, sind zu entfernen.
4. Der Mieter hat die für die Reinigung bzw. den Winterdienst erforderlichen Gerätschaften und Reinigungs-/ Streumittel auf eigene Kosten zu stellen.

5. Bei Verhinderungen (z.B. Beruf, Urlaub, Krankheit usw.) hat der Mieter auf eigene Kosten für eine zuverlässige Ersatzkraft zu sorgen.
6. Soweit die oben genannten Tätigkeiten durch den Vermieter ausgeführt oder beauftragt und die anfallenden Kosten nach § 4 Ziffer 3 auf den Mieter umgelegt werden, entfallen diese Verpflichtungen des Mieters. Dies kann auch im Rahmen des laufenden Mietverhältnisses aus sachdienlichen Gründen erfolgen.

§ 14

Ausbesserung und bauliche Veränderungen

1. Der Mieter hat Ausbesserungen und/oder bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, zu dulden.
2. Bauliche Änderungen und Einbauten durch den Mieter sind nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet. Dies gilt nicht für Maßnahmen, die keinen Eingriff in die bauliche Substanz darstellen.

§ 15

Anzeigepflicht und Haftung des Mieters

1. Schäden in den Mieträumen hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Schuldhaftes Unterlassen verpflichtet den Mieter zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens.
2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden in den Mieträumen und am Gebäude sowie an den zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörenden Einrichtungen und Anlagen, die durch ihn, seine Familienmitglieder, Hausgehilfen, Untermieter, Mitbewohner, Besucher sowie die von ihm beauftragten Handwerker und Lieferanten verursacht werden. Im Rahmen seiner allgemeinen Obhutspflicht hat er die Mietsache pfleglich zu behandeln und Schäden von ihr fernzuhalten. Der Mieter ist verpflichtet, die Fenster und Türen bei Unwetter und Frost zu schließen, mit Elektrizität und Gas sorgfältig umzugehen, die sanitären Anlagen und Einrichtungen schonend zu benutzen und bei längerer Abwesenheit für die Betreuung der Wohnung zu sorgen. Der Mieter ist zu eigenen Vorkehrungen verpflichtet, um in seinen Mieträumen Schäden abzuwenden und Gefahren zu beseitigen.

§ 16

Haftung des Vermieters wegen eines Mangels

1. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters wegen anfänglicher Mängel der Mietsache, die bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden waren, und für Schäden an den eingebrachten Sachen des Mieters wird ausgeschlossen. Für Mängel, die später entstehen und die der Vermieter zu vertreten hat, oder die entstehen, weil er mit der Mängelbeseitigung in Verzug war, haftet er nur, wenn ihm oder seinen Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann.
2. Der in Ziffer 1 genannte Haftungsausschluss greift nicht ein, soweit der Vermieter die Mangelfreiheit des Mietobjekts oder bestimmte Eigenschaften besonders zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat. Er greift ferner nicht ein bei Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit des Mieters, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung dessen gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

§ 17

Wasserführende Leitungen

1. Jede Beschädigung an wasserführenden Leitungen (auch an Regenrinnen) ist sofort dem Vermieter mitzuteilen.
2. Wasser darf grundsätzlich nur zum Eigengebrauch entnommen werden.
3. Wenn die Wasserzufuhr durch einen vom Vermieter nicht verschuldeten Umstand unterbrochen wird, hat der Mieter keinen Anspruch auf Schadenersatz.
4. Der Mieter ist zum Kostenersatz des Mehrverbrauchs an Wasser verpflichtet, der dadurch entsteht, dass er seiner Verpflichtung gemäß Ziffer 1 und Ziffer 2 nicht genügt.

§ 18

Heizung/Warmwasserversorgung/Energie

1. Der Mieter trägt die Kosten der Heizungs- und Warmwasserversorgung gemäß HeizkVO.

2. Der Mieter trägt:

_____ % der Heiz- und Warmwasserkosten nach dem Ergebnis der Wärmemesser oder Heizkostenverteiler bzw. Warmwasserzähler oder Warmwasserkostenverteiler **und**

_____ % der Heiz- und Warmwasserkosten nach der Wohn- bzw. Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum.

Der Vermieter ist befugt, die Abrechnungsmaßstäbe im gesetzlich zulässigen Rahmen zu ändern, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse gegeben ist.

Die Kosten des erfassten Wärmeverbrauchs in Gemeinschaftsräumen (z.B. Treppenhaus, Waschküche, Trockenraum, Hobbyraum) werden nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzflächen des Hauses umgelegt.

3. Sofern das Mietobjekt ganz oder teilweise mit einer Heizungsanlage ausgestattet ist, die nur dieses Mietobjekt mit Wärme und/oder Warmwasser versorgt (Einfamilienhaus; Gasetagenheizung, etc.) verpflichtet sich der Mieter, die Versorgung mit der benötigten Energie selbst auf eigenen Namen und eigene Kosten anzumelden und aufrechtzuerhalten. Die weiteren Kosten für den Betrieb der Heizung, wie Wartung und Schornsteinfegerkosten, werden über die Betriebskostenabrechnung nach Veranlassung durch den Vermieter abgerechnet.
4. Der Mieter verpflichtet sich darüber hinaus, den Strom der vermieteten Räume (nicht den Allgemeinstrom) während der Mietzeit selbst bei einem Versorger auf eigenen Namen und eigene Kosten anzumelden und für die gesamte Mietzeit aufrechtzuerhalten.
5. Zusätzliche Feuerungsanlagen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters aufgestellt werden. Ofenrohre dürfen nur in die hierfür vorgesehenen Kamine eingeführt werden.
6. Im Falle der Umstellung der Heizungsanlage auf eine andere wertverbesserte bzw. kostensparende Heizungsanlage hat der Mieter eine Mieterhöhung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu leisten.
7. Soweit die Wohnung an eine zentrale Heizungsanlage angeschlossen ist, betreibt der Vermieter die Anlage selbst oder er bezieht die benötigte Wärme von einem eigenständigen Wärmelieferanten.
Ein Wechsel zwischen Eigenversorgung und Wärmelieferung (Wärmecontracting) bedarf **nicht** der Zustimmung des Mieters. Im Falle des Wärmecontractings kann der Vermieter verlangen, dass die Kosten der Wärmelieferung vom Mieter direkt mit dem Wärmelieferanten abgerechnet werden. Der Vermieter schuldet in diesem Fall keine Heizkosten- und Warmwasserkostenabrechnung. Eine Abrechnung dieser Kosten erfolgt ausschließlich durch den Wärmelieferanten ohne Beteiligung des Vermieters. Die Verteilung der Kosten richtet sich nach der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Heizkostenverordnung) und ggf. der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV).
8. Soweit der Mieter die Heizungsanlage betreibt (z.B. Heizungsanlage in einem Einfamilienhaus, Etagenheizung), ist er verpflichtet, die Heizungsanlage während der Heizperiode im erforderlichen Umfang in Betrieb zu halten sowie die Heizungsanlage sachgemäß und pfleglich entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und technischen Erfordernissen zu behandeln. Er hat die Kosten des Betriebs der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage, soweit sie entstehen, nach § 4 zu tragen. Außerdem trägt er die Kosten der kleineren Instandsetzungsarbeiten (Reparaturen) selbst. Der Umfang bestimmt sich nach der in § 10 Ziffer 3 getroffenen Regelung.
9. Angaben in Energieausweisen nach der Energieeinsparverordnung werden weder Bestandteil des Vertrages noch vom Vermieter zugesichert.

§ 19

Außenantenne, Breitbandkabelnetz und Parabolantennen

1. Ist keine Gemeinschaftsantenne oder Kabel- oder Satellitenanlage oder anderweitige Möglichkeit zum Empfang von Rundfunk und Fernsehen vorhanden, ist der Mieter berechtigt, auf eigene Kosten eine Antenne anzubringen. Eine hierfür geeignete Stelle wird ihm vom Vermieter zugewiesen.
2. Ist eine Gemeinschaftsantenne oder Kabel- oder Satellitenanlage oder anderweitige Möglichkeit zum Empfang von Rundfunk und Fernsehen vorhanden oder werden solche Anlagen installiert, verpflichtet sich der Mieter, sich an diese Anlage anzuschließen und eine vorhandene eigene Anlage auf eigene Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
3. Im Fall des Anschlusses der Mietsache an das Breitbandkabelnetz, oder an eine Einzel-, Gemeinschaftsparabol- oder DVB-T-Antenne, ist der Mieter verpflichtet, im Rahmen der gesetzlichen Regelungen eine Mieterhöhung infolge der Wertverbesserung zu leisten.
4. Der Mieter ist gemäß § 4 verpflichtet, sich anteilig an den Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage und der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen Verteilanlage zu beteiligen.

5. Bei Umstellung auf neue Empfangstechniken ist der Vermieter nicht verpflichtet, dem Mieter entsprechende Dekodiergeräte zur Verfügung zu stellen.

§ 20

Abstellen von Fahrzeugen o.ä.

1. Das Abstellen von Fahrzeugen jeglicher Art auf dem Grundstück bedarf vorbehaltlich der Regelungen eines abgeschlossenen Garagen- und Stellplatzvertrages der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Wird die Genehmigung erteilt, bestimmt der Vermieter den Abstellort. Reparatur- und/oder Wartungsarbeiten an berechtigt abgestellten Fahrzeugen sind nicht gestattet.
2. Fahrräder und Kinderwagen dürfen grundsätzlich nicht im Treppenhaus und auch nicht im Gemeinschaftskeller (Flur des Gemeinschaftskellers) abgestellt werden. Ausnahmen können dann zugelassen werden, wenn der Mieter ein besonderes Interesse nachweist und eine Beeinträchtigung der Mitmieter oder anderer Personen nicht gegeben ist.

§ 21

Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter (und/oder sein Beauftragter) darf die Mieträume an Wochentagen nach angemessener vorheriger Anmeldung betreten und besichtigen, um seine gesetzlichen und vertraglichen Pflichten und Rechte zu erfüllen bzw. wahrzunehmen. Dies gilt insbesondere, um die Räume im Falle der Kündigung oder Vertragsaufhebung des Mietverhältnisses Mietinteressenten und bei Verkaufsabsichten des Grundstückes oder der Wohnung Kaufinteressenten zeigen zu können. Der Vermieter darf von seinem Recht nur in einer dem Mieter schonenden Weise Gebrauch machen; er hat wichtige Belange des Mieters zu beachten.
2. Bei nicht nur kurzfristiger Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters nach den vorhergehenden Ziffern ausgeübt werden können, z.B. durch Hinterlegung der Schlüssel bei einer Vertrauensperson, die dem Vermieter zu benennen ist.

§ 22

Beendigung des Mietverhältnisses

1. Die Mieträume sind beim Auszug vollständig gereinigt an den Vermieter zurückzugeben. Hinsichtlich der auszuhändigenden Schlüssel gilt § 1. Über den Zustand der Mieträume bei Herausgabe an den Vermieter wird ein Abnahmeprotokoll gefertigt. Bezüglich der Schönheitsreparaturen gilt § 11.
2. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.
Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten den vertragsgemäßen Zustand wieder herzustellen, sofern nicht etwas anderes schriftlich vereinbart wurde.
3. Bei verspäteter Rückgabe der Mietsache hat der Mieter als Entschädigung für die Dauer der Vorenthaltung die vereinbarte Miete oder stattdessen die Miete zu zahlen, die für vergleichbare Räume ortsüblich ist. Gibt der Mieter die Mietsache zur Unzeit zurück, hat er die Entschädigung für den vollen angefangenen Kalendermonat zu leisten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen, wenn die Rückgabe infolge von Umständen unterbleibt, die der Mieter zu vertreten hat. Der Schaden ist nur insoweit zu ersetzen, als die Billigkeit eine Schadloshaltung erfordert. Dies gilt nicht, wenn der Mieter gekündigt hat.
4. Sind nach Beendigung des Mietverhältnisses Instandsetzungsarbeiten auszuführen, die der Mieter zu vertreten hat, oder führt der Mieter nach Ende des Mietverhältnisses solche Arbeiten noch durch, so haftet er für den Mietausfall, die Betriebskosten und alle weiter anfallenden Schäden, die hieraus dem Vermieter entstehen.
5. Bei einer vom Mieter zu vertretenden vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses haftet der Mieter für den Ausfall an Miete, Betriebskosten und sonstigen Leistungen sowie für alle weiteren Schäden, welche der Vermieter durch ein Leerstehen der Mieträume während der vertragsmäßigen Dauer des Mietverhältnisses erleidet.
6. Der Mieter hat dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses seine neue Anschrift mitzuteilen.
7. Im Falle einer durch den Mieter verursachten Beendigung des Mietverhältnisses vor Ablauf der Abrechnungsperiode (z.B. durch ordentliche Mieterkündigung) trägt der Mieter die Kosten für die Zwischenablesung des Wärme-, Warm- und Kaltwasserverbrauchs sowie die Kosten der Aufteilung der Abrechnung.

§ 23 **Personenmehrheit als Mieter**

1. Mehrere Mieter (z.B. Ehegatten, Lebenspartner) haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages. Die Vollmachten können jederzeit widerrufen werden.
3. Falls einer von mehreren Mietern auszieht, wird hierdurch seine Haftung für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag bis zu dessen Beendigung bzw. Herausgabe der Wohnung nicht berührt. Eine Entlassung aus der Haftung bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht zwingende gesetzliche Regelungen etwas anderes vorschreiben.

§ 24 **Tierhaltung**

1. Kleintiere (z.B. Ziervögel und Zierfische u.ä.) darf der Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters im haushaltsüblichen Umfang halten.
2. Die Haltung eines sonstigen Haustieres, insbesondere einer Katze oder eines Hundes, ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters zulässig. Sie wird nur für den Einzelfall erteilt und kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes widerrufen werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn Mitmieter in ihren Rechten aus dem Mietverhältnis beeinträchtigt werden. Die Tierhaltung muss artgerecht und unter Beachtung der einschlägigen Tierschutzgesetze erfolgen. Eine erteilte Zustimmung gilt nur bis zum Tode oder der Abschaffung des Tieres, für das die Zustimmung erteilt wurde. Bei einer Neuanschaffung eines Tieres ist eine erneute Zustimmung des Vermieters erforderlich.
3. Das Füttern von Tauben von der Mietwohnung oder dem Grundstück aus ist unzulässig.

§ 25 **Erstbezug**

Soweit es sich bei der Wohnung um einen Erstbezug (Neubau oder Sanierung von Wohnung oder Gebäude) handelt, ist der Mieter nicht berechtigt, Schadenersatzansprüche wegen Baufeuchtigkeit (insbesondere erhöhtem Heizkostenaufwand) geltend zu machen. Dem Mieter ist bekannt, dass ein erhöhter Lüftungsaufwand besteht, um Feuchtigkeitsschäden an der Wohnung und an seinen eingebrachten Sachen zu vermeiden.

§ 26 **Müllbeseitigung**

Werden Müllbehälter benutzt, sind die Mieter abwechselnd für das Hinausstellen und Hineinholen der Gefäße sowie für die Beseitigung von Verunreinigungen verantwortlich. Der Vermieter ist berechtigt, einen Plan zu erstellen, der die Reihenfolge der Tätigkeiten regelt. Soweit die Kosten für das Hinausstellen und Hineinholen der Müllbehälter gemäß § 4 Ziffer 3 auf den Mieter (anteilig) umgelegt werden, entfällt die Verpflichtung des Mieters zum Hinausstellen und Hineinholen der Müllbehälter. Sollte der Mieter eine eigene einzelne Mülltonne zur Verfügung haben, so ist er verpflichtet, diese hinauszustellen und hineinzuholen sowie für die Beseitigung von Verunreinigungen zu sorgen.

Soweit in der Gemeinde Regelungen bestehen, die eine besondere Art und Weise der Müllsammlung vorsehen, insbesondere die Trennung verschiedener Müllsorten und Müllarten vorschreibt, ist der Mieter verpflichtet, diese Vorschrift zu beachten.

§ 27 **Hausordnung**

Handelt es sich bei dem Mietobjekt um eine Eigentumswohnung, gilt die Hausordnung der Eigentümergemeinschaft auch rechtsverbindlich für den Mieter in der jeweils gültigen Fassung.

In allen anderen Fällen gilt die im Anhang abgedruckte Hausordnung als vereinbart, sofern nicht der Vermieter eine eigene Hausordnung aufgestellt hat. Diese Hausordnung wird dem Mieter auf Wunsch ausgehändigt.

Die Hausordnung kann bei Vorliegen sachlicher Gründe einseitig vom Vermieter geändert werden.

§ 28
Sonstige Vereinbarungen

Im Übrigen treffen die Parteien folgende Vereinbarung:

§ 29
Änderungen und Ergänzungen

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrages können schriftlich oder mündlich vereinbart werden. Besteht für die Gültigkeit des Vertrages oder besonderer Regelungen des Vertrages Schriftformerfordernis (so beim Zeitmietvertrag oder bei einem zeitlichen Verzicht auf das Kündigungsrecht), verpflichten sich beide Vertragspartner, daran mitzuwirken, dass Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages schriftlich erfolgen. Beide Vertragspartner werden sich auf einen Mangel der Schriftform nicht berufen, sondern an der Erhaltung der Schriftform mitwirken.

§ 30
Salvatorische Klausel

Durch etwaige Ungültigkeit einer Bestimmung oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Falls eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen sollte, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung.

Dieser Vertrag ist doppelt und gleichlautend ausgefertigt, selbst gelesen, überall genehmigt und eigenhändig unterschrieben. Jede Partei hat eine Ausfertigung erhalten. Vor Abschluss des Mietvertrages haben sämtliche Mieter die Wohnung besichtigt.

Mülheim, den 4. 3. 2023

Unterschrift des/der Vermieter/s:

Heizmann
Kunze

Unterschrift des/der Mieter/s:

Lohmann

Datenschutzrechtliche Hinweise

Ihr Vermieter erhebt als Verantwortlicher bei Ihnen personenbezogene Daten. Rechtsgrundlage für die Verarbeitung Ihrer Daten sind Artikel 6 Abs. 1 lit. b) und lit. f) DSGVO.

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

- Anrede, Vorname, Nachname, Anschrift
- E-Mail-Adresse, Telefonnummer
- Anzahl der im Haushalt lebenden Personen
- Einkommensverhältnisse und Beruf
- Eröffnete und noch nicht abgeschlossene Verbraucherinsolvenzverfahren
- Kontodaten
- Höhe der Miete und Betriebskosten
- Verbrauchsdaten und Betriebskosten gemäß BetrKV und HeizKV
- Daten über den Eingang der Mieten und Betriebskosten
- Korrespondenz während des Mietverhältnisses
- etc.

Sie haben als Mieter, falls vereinbart, zudem einen Anspruch auf die Abrechnung der Betriebskostenvorauszahlungen. Dies geschieht durch Betriebskostenabrechnungen.

Zur Erstellung dieser Abrechnungen ist es erforderlich, dass Ihre Daten, wie Name und Verbrauchsdaten, beispielsweise an das Abrechnungsunternehmen weitergegeben werden.

Um Instandsetzungsarbeiten oder Instandhaltungsarbeiten durchzuführen, werden Ihr Name und Ihre Kontaktdaten bei Erforderlichkeit an Handwerker, Dienstleister, Sachverständige, Gebäudeversicherung oder Haftpflichtversicherung 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.

Ihre Daten werden für die Dauer des Mietverhältnisses bzw. nach dessen Ablauf längstens entsprechend der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen gespeichert.

Ihr Vermieter gibt Ihre Daten grundsätzlich nicht ohne Ihre Einwilligung an Dritte weiter, es die denn, dies ist gesetzlich zwingend gefordert oder zur Erfüllung des Vertrages, insbesondere aus oben genannten Gründen notwendig.

Sie haben das Recht auf Auskunft über die betreffenden, personenbezogenen Daten sowie auf Berichtigung oder Löschung oder auf Einschränkung der Verarbeitung oder eines Widerspruchsrechts gegen die Verarbeitung sowie des Rechts auf Datenübertragbarkeit. Wenden Sie sich für die Ausübung Ihrer Rechte bitte an den oben angegebenen Verantwortlichen.

Zudem besteht für Sie ein Beschwerderecht bei einer Aufsichtsbehörde gemäß Artikel 77 DSGVO.

Anhang

Hausordnung

Ein friedliches Zusammenleben der Hausbewohner ist nur möglich, wenn jeder sich von dem Gedanken der Hausgemeinschaft leiten lässt. Die Hausordnung, die Bestandteil dieses Vertrages ist, ist daher von allen Hausbewohnern gewissenhaft einzuhalten.

1. Rücksichtnahme auf die Hausbewohner

Die Rücksicht auf ein gedeihliches Zusammenleben der Hausbewohner erfordert es, jedes störende Geräusch und solche Tätigkeiten zu vermeiden, die die häusliche Ruhe beeinträchtigen. Insbesondere das Musizieren ist in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr zu unterlassen. Tonwiedergabegeräte, wie z.B. Rundfunk- und Fernsehgeräte, sind auf Zimmerlautstärke zu stellen.

2. Sorgfaltspflichten der Hausbewohner

Beim Reinigen und Putzen der Fußböden, Fenster, Türen und Treppen ist die Verwendung von Mitteln, die das Material angreifen oder die Farbe ablösen, zu vermeiden.

Treppen und Flure, die beim Durchbringen von Sachen beschmutzt oder beschädigt werden, sind sofort zu reinigen.

In die Ausgussbecken und Toiletten dürfen keine Abfälle, Asche, schädliche Flüssigkeiten und ähnliches hineingeworfen werden.

Die Dachfenster und Dachluken sind stets festzustellen und nachts sowie bei stürmischem oder regnerischem Wetter von demjenigen Mieter, der jeweils den Trockenspeicher benutzt, zu schließen.

3. Reinhaltungs- und Reinigungspflicht

Die Hausbewohner sind verpflichtet, die Küchenabfälle regelmäßig nach Maßgabe der ortspolizeilichen Vorschriften fortzuschaffen. In der Zwischenzeit sind die Abfälle in geschlossenen Behältern aufzubewahren. Besondere Aufmerksamkeiten in Bezug auf Reinigung und Sauberkeit gilt den Mülltonnen. Glühende Asche gehört nicht in die Mülltonne! Die Mülltonnen sind nicht für Abfälle oder übelriechende Stoffe da, die einen Brutherd für Ungeziefer abgeben. Der Mülltonnenraum ist stets sauber zu halten.

4. Waschordnung

Die Reihenfolge der Benutzung der Waschküche und des Trockenspeichers regelt sich nach den Vereinbarungen mit dem Vermieter. Der Vermieter kann anordnen, dass außerdem die beiden letzten Werktage der Woche den Familien mit kleinen Kindern zur Benutzung freigehalten werden.

Das Trocknen der Wäsche hat bei Vorhandensein entsprechender Gemeinschaftsräume nur dort zu erfolgen.

Die Gemeinschaftseinrichtungen (wie Waschküche, Trockenspeicher, Trockenplatz) sind schonend zu behandeln und nach Benutzung in einem einwandfrei gesäuberten Zustand zu übergeben.

Während der Zeit, in der die Benutzung dem Mieter nicht zusteht, darf er Gegenstände in den gemeinsamen Räumen nicht stehen lassen.

5. Kälteschutz

Bei Frostwetter sind die Kellerfenster und sonstigen Öffnungen sowie die Fenster der Baderäume bzw. WCs zu schließen, damit keine Frostschäden, insbesondere an wasserführenden Leitungen eintreten können. Die Heizkörperventile sind bei Frost zumindest geringfügig zu öffnen, um Rohrschäden durch Einfrieren zu verhindern.

Untermietvertrag für Wohnraum

Vertragsnummer: _____

(Zutreffendes ankreuzen, Nichtzutreffendes bitte streichen)

§ 1 - Vertragschließende

Zwischen _____

als Vermieter

und _____

als Untermieter

wird nach umfassender Besichtigung der Mietsache folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 2 - Mietsache

1. Vermietet werden die im Haus _____

Etage: _____ Lage: _____ gelegenen Räume

mit einer Wohnfläche von ca. _____ m².

Die Angabe der Wohnfläche dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume.

Die nachstehend aufgeführten Einrichtungen dürfen nach Maßgabe der Benutzungsordnung mitbenutzt werden:

2. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Untermieter bei Übergabe der Mieträume folgende Schlüssel auszuhändigen:

_____ Haustür-, _____ Wohnungs-, _____ Zimmer-, _____ Keller-, _____ Hausbriefkastenschlüssel sowie weitere Schlüssel

für:

Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Untermieter bedarf der Einwilligung des Vermieters.

3. Die Mieträume dürfen vom Untermieter nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Anbringung von Schildern, Werbung, Automaten und dergleichen außerhalb der Mieträume bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des Vermieters.

§ 3 - Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am 11.03.2023 Es läuft auf unbestimmte Zeit.

Die ordentliche Kündigung ist für Untermieter und Vermieter erstmals zum _____ zulässig. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Die Wohnung ist nur zum vorübergehenden Gebrauch durch den Untermieter gemietet, weil _____

Sie kann daher jeweils bis zum 3. Werktag jeden Monats zum Schluss dieses Monats gekündigt werden.

2. Wird die Mietsache zu Mietbeginn nicht übergeben, so kann der Untermieter Schadenersatz nur verlangen, wenn der Vermieter die Verzögerung zu vertreten hat. Die Rechte des Untermieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung bleiben unberührt.

§ 4 - Miete, Nebenkosten

1. Die monatliche Miete beträgt _____ EUR

2. Neben der Miete sind monatlich zu entrichten für:

Betriebskostenvorschuss / -pauschale gemäß § 4 Abs. 3 oder 4 _____ EUR

Heizkostenvorschuss gemäß § 6 _____ EUR

Insgesamt sind zzt. monatlich zu zahlen: _____ EUR

3. Die Betriebskosten sind als Vorschuss vom Untermieter an den Vermieter zu zahlen. Die Abrechnung mit dem Untermieter erfolgt jährlich. Soweit sich Betriebskosten erhöhen oder neu entstehen, darf der Vermieter die Erhöhung bzw. die neu entstandenen Betriebskosten nach den gesetzlichen Vorschriften anteilig umlegen. Der Vermieter kann den monatlichen Vorschuss auf die Betriebskosten entsprechend anpassen, insbesondere, wenn sich aus der letzten Abrechnung ein Vorauszahlungsfehlbetrag ergeben hat.

4. Die Betriebskosten werden als monatliche Pauschale erhoben, es erfolgt keine Abrechnung. In diesem Fall ist der Vermieter gem. § 560 Abs. 1 BGB berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Untermieter umzulegen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.