

Mustervertrag für die Vermietung von Wohneigentum

Wohnraummietvertrag - Muster

Die Erste Hausverwaltung GmbH und seine Mitarbeitenden übernehmen **keine Haftung oder Verantwortung** für jegliche Folgen, Schäden oder mögliche Schadensersatzansprüche, die aus der Verwendung der bereitgestellten Vorlage entstehen. Jegliche Inhalte dieses Musters sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, ersetzen aber weder die rechtliche Beratung durch einen anerkannten Anwalt, noch sind diese durch einen solchen erstellt worden.

Die Erste Hausverwaltung GmbH übernimmt keine Verantwortung für Rechtskraft und rechtliche Zulässigkeit der Vorlage und seiner Teile.

Es wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit der Inhalte durch die Erste Hausverwaltung GmbH übernommen. Zudem werden keine Garantien, Zusicherungen oder sonstige Rechtsansprüche begründet.

Die Verwendung der Vorlagen geschieht ohne Mitwirken der Erste[n] Hausverwaltung GmbH und auf eigene Verantwortung des Nutzenden. Ebenfalls übernehmen wir keine Haftung für finanzielle Schäden, die aus einer "nicht-Anerkennung" eines Vertragsmusters auf Seiten des Vertragspartners eines Nutzenden entstehen.

Sämtliche Teile dieses Mustervertrages sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht ohne Genehmigung des Betreibers auf anderen Medien, Websites oder zu kommerziellen Zwecken ohne ausdrückliche Genehmigung der Erste[n] Hausverwaltung GmbH verwendet werden.

Zwischen

(Unternehmen [juristisch Vermietender])
(Name, Vorname [natürlich Vermietender])
(Straße, Hausnummer [Vermietender])
(PLZ, Ort [Vermietender])

vertreten durch

(Unternehmen [Hausverwaltung])
(Name, Vorname [natürlich Verwalter:in])
(Straße, Hausnummer [Hausverwaltung])
(PLZ, Ort [Hausverwaltung])

Im Nachfolgenden als „Vermietender“ bezeichnet

und

(Name, Vorname [Mietender])
(Straße, Hausnummer [Mietender])
(PLZ, Ort [Mietender])
(Geburtsdatum [Mietender])
(Personalausweisnummer [Mietender])

Im Nachfolgenden als „Mietender“ bezeichnet,

wird im Folgenden die Überlassung von Wohneigentum (beschrieben in §1) durch den Vermietenden an den Mietenden geregelt. Dabei sind Bestimmungen, bei denen ein Wahlrecht durch den Vermietenden besteht (ausgedrückt durch ein Kontrollkästchen), nur dann Bestandteil des Vertrages, wenn dies durch das entsprechende Markieren des Kontrollkästchens erkennbar ist.

§1 Mietsache / Räumlichkeiten

(1) Durch den Vermietenden werden für die Dauer des Vertrages (§2 Mietdauer) die folgenden Räumlichkeiten (Mietsache) an den Mietenden vermietet:

Wohnung Nr. 1 im (Lage im Haus, z.B. 2OG rechts) im Gebäude (Adresse des Gebäudes). Die zu vermietende Wohnung besteht aus 1 Zimmer(n), 1 Küche(n) bzw. 0 Kochnische(n), 1 Flur(en), 1 Badezimmer (mit Dusche + Badewanne), 0 Badezimmer (nur mit Dusche), 0 Badezimmer (nur mit Badewanne). Zusätzlich verfügt die Wohnung über 1 Gäste-WC, 1 Balkon/Terrasse/Loggia.

1 Zimmer innerhalb der Wohnung Nr. 1 im (Lage im Haus, z.B. 2OG rechts) im Gebäude (Adresse des Gebäudes). Die Zimmer befinden sich (abgehend vom Flur, vom Eingang erste Türe rechts). Zusätzlich wird 1 Badezimmer (mit Dusche + Badewanne), 0 Badezimmer (nur mit Dusche), 0 Badezimmer (nur mit Badewanne) zur gemeinsamen Nutzung dem Mietenden über die Mietdauer zugänglich gemacht.

Zusätzlich wird 1 Küche(n) bzw. 0 Kochnische(n), sowie 1 Badezimmer (mit Dusche + Badewanne), 0 Badezimmer (nur mit Dusche), 0 Badezimmer (nur mit Badewanne) mit den weiteren Bewohnenden der Wohnung zur geteilten Nutzung zugänglich gemacht.

(2) Die gesamte vermietete Wohnfläche beträgt ca. m² inkl. Balkon/Terrasse/Loggia. Dabei dient diese Angabe nicht als Berechnungsgrundlage, sondern einzig der Beschreibung der Mietsache. Analog zur Aufzählung in §1 Abs. 1. Die Größenbeschreibung ist ggf. mit Messfehlern behaftet und nicht bindend.

(3) Neben den Wohnräumen werden für die Dauer des Vertrages zudem:

ein Gartenanteil zur alleinigen Nutzung durch den Mietenden,

Der Gartenanteil ist:

umzäunt

mit Pflanzen begrenzt

in einer schematischen Darstellung (siehe Anhang) dargestellt.
Hinweis: Der Maßstab spiegelt nicht die Wirklichkeit wieder, es handelt sich hierbei lediglich um eine Skizzierung.

weitere Räumlichkeiten in Form von (Genaue Beschreibung weiterer Räumlichkeiten)

zusätzliche Einrichtungsgegenstände in Form von

1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Krafträder, PKWs) in Form von:

Außenstellplätzen

Tief-/Garagenstellplätzen

individuellen Garagen

Diese(r),

trägt die Nr. .

ist aus der schematischen Darstellung (siehe Anhang) ersichtlich.

Er befindet sich: (Anschrift des Stellplatzes [bei gleicher Adresse freibleibend])

mitvermietet.

(4) Wenn ein Energieausweis (Verbrauchsausweis bzw. Bedarfsausweis) durch den Vermietenden dem Exposé (Anzeige im Internet, gedruckte Anzeige oder auf sonstige Art und Weise verbreitet) beigefügt wurde, dient dieser dem Mietenden/Interessierten lediglich als Information gemäß Energieeinsparverordnung. Er ist keinesfalls zur Beschreibung des Zustandes oder der Beschaffenheit der Mietsache bestimmt.

(5) Der Vermietende hat dem Mietenden eine Wohnung zu übergeben, welche den bei Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen entspricht. Alles darüber Hinausgehende geschieht einzig auf persönlichen Antrieb des Vermietenden.

§2 Mietdauer / Mietzeit

(1) Das Mietverhältnis wird

mit unbestimmter Dauer ohne Kündigungsausschluss geschlossen. Beginn ist ab dem 05.01.2022 und läuft auf unbestimmte Zeit. Eine Kündigung durch beide Seiten ist, im Rahmen der gesetzlichen Kündigungsfristen, möglich.

mit unbestimmter Dauer und einem vorübergehenden Kündigungsausschluss geschlossen. Das Mietverhältnis zwischen den beiden Parteien beginnt mit dem 05.01.2022 und läuft auf unbestimmte Zeit. Die ordentliche Kündigung durch eine der Vertragsparteien ist frühestens nach einer Vertragslaufzeit von Monaten möglich. Der Zeitraum des Kündigungsausschluss beginnt mit Vertragseintritt. Die Erklärung der Kündigung kann auch vor Ende des Zeitraumes erfolgen, tritt aber frühestens nach Ende des Zeitraumes in Kraft. Das beiderseitige Recht auf außerordentliche Kündigung bleibt indes unberührt.

§3 Miethöhe

(1) Die Höhe der monatlichen Mietzahlung beträgt _____ Euro. Davon entfallen _____ Euro auf die Wohnung und _____ Euro auf (Weitere Kostenpositon).

Im Rahmen von Betriebskosten werden Vorauszahlungen von _____ Euro und Heizkostenvorauszahlungen von _____ Euro pro Monat fällig.

Die monatlichen Gesamtmietkosten betragen _____ Euro.

(2) Die Grundmiete kann, im Rahmen der gesetzlichen Rahmenregelungen und der im folgenden vereinbarten Art der Mietanpassung, verändert werden. Ausgenommen sind Wohnräume mit Mietpreisbindung.

(3) Zur laufenden Anpassung der Miethöhe an den aktuellen Marktverhältnissen vereinbaren die Vertragsparteien, dass die Grundmiete...

... im Rahmen von nachfolgend genannten Staffeln im Laufe der Mietdauer erhöht wird (**Staffelmiete**).

Ab dem _____ Monat erhöht sich die Grundmiete auf _____ Euro monatlich. Ab dem _____ Monat erhöht sich die Grundmiete auf _____ Euro monatlich. Ab dem _____ Monat erhöht sich die Grundmiete auf _____ Euro monatlich. Ab dem _____ Monat erhöht sich die Grundmiete auf _____ Euro monatlich. Ab dem _____ Monat erhöht sich die Grundmiete auf _____ Euro monatlich. Ab dem _____ Monat erhöht sich die Grundmiete auf _____ Euro monatlich.

Dabei darf die erste Mieterhöhung erst nach einem Jahr, sprich zum 13. Monat der Vertragslaufzeit, erfolgen. Während der Laufzeit der Staffelmiete sind Mieterhöhungen nach §§ 558 bis 559b BGB ausgeschlossen.

... entsprechend dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (als Indikator für den Anstieg der Lebenshaltungskosten in Deutschland) ansteigt (**Indexmiete**). Basisjahr der Betrachtung ist das Jahr, in dem der Mietvertrag geschlossen wurde.

Verändert sich nach Abschluss des Vertrages oder der letzten Mietpreisanpassung der Index, so kann die Grundmiete im gleichen Verhältnis wie

der Index angepasst werden. Die eingetretene Änderung des Preisindex muss dem Mietenden schriftlich mitgeteilt werden.

Bei Wahl der Indexmiete ist die Miethöhe, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert zu halten. Eine Erhöhung nach § 559 ist nur dann zulässig, wenn der Vermieter bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Mieterhöhung nach § 558 sind ausgeschlossen.

- (4) Eine Anpassung, außerhalb des Staffelmietvertrages, der Miethöhe bedarf immer der Erklärung in Schriftform. Dabei sind die Mietpreisänderungen und/oder die neue Grundmiete in Geldeinheiten (EURO) anzugeben.
- (5) Die geänderte Miete, mit Ausnahme des Staffelmietvertrages (§3 Abs. 3 Variante 1), ist mit Beginn des übernächsten Monats nach Zugang der Erklärung über die Mietanpassung zu entrichten.
- (6) Für Wohnraum mit Preisbindung gilt jeweils die gesetzliche Höchstmiete als vereinbart.

§4 Mietzahlung / Zahlungsvereinbarung

- (1) Die Miete ist in voller Höhe im Voraus bis zum 3. Werktag eines jeden Monats auf das folgende Konto des Vermietenden bzw. seines Vertreters zu überweisen:

Kontoinhaber:

Verwendungszweck:

Bank:

IBAN:

Eine Änderung des Empfängerkontos ist dem Mietenden umgehend schriftlich anzuzeigen.

- (2) Die erste Monatsmiete ist spätestens bis zum

Beginn des Mietverhältnisses

Zeitpunkt der Wohnungsübergabe

zu überweisen.

- (3) Für den rechtzeitigen Zugang der Mietzahlung auf das Konto des Vermietenden ist allein der Mietende verantwortlich. Verzögerungen, die vom Mieter nicht zu vertreten sind, wie durch das Fehlverhalten von Zahlungsdienstleistern verursacht, sind vom Anwendungsbereich der Klausel ausgenommen. Befindet sich der Mietende mit der Zahlung der Miete ganz oder teilweise in Verzug, ist der Vermietende berechtigt, den Verzugsschaden geltend zu machen. Zusätzlich kann für jede Mahnung eine Mahngebühr in Höhe von Euro brutto erhoben werden. Das Recht des Mietenden, nachzuweisen, dass ein geringerer oder gar kein Schaden entstanden ist, bleibt unberührt.

- (4) Der Vermietende kann vom Mietenden verlangen, dem direkten Bankeinzug der Gesamtmiete sowie sonstige Entgelte (insbesondere Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen), durch den Vermietenden oder einem von ihm beauftragten Dritten, zuzustimmen. Zu diesem Zweck muss dann durch den Mietenden eine Einzugsermächtigung gegenüber dem Vermietenden erteilt werden (**Lastschriftverfahren**) welche der Mietende, vorbehaltlich des Widerrufs aus wichtigem Grund, zu dulden hat.

Die Gesamtmiete (§3 Abs. 1) muss spätestens mit Beginn des 3. Werktages eines Monats auf das Bankkonto des Vermietenden einzuziehen sein. Für die ausreichende Kontodeckung auf Seiten des Mietenden hat dieser die alleinige Verantwortung. Sollten Lastschriften auch nach mehrfachen Versuchen nicht eingelöst werden können, kann der Vermietende die Pflicht des Mietenden zum Bankinzug vorübergehend aussetzen. Die Erklärung dieser Aussetzung bedarf unbedingt der Schriftform. Nach Aussetzen der Pflicht des Einzugs hat der Mietende die Gesamtmiete, sowie alle weiteren Zahlungen selbst zu leisten.

Der Mietende ist zudem verpflichtet, bei vereinbartem Lastschriftverfahren eine Änderung der Kontoverbindung dem Vermietenden umgehend schriftlich mitzuteilen. Zudem ist der Mietende verpflichtet, eine neue Einzugsermächtigung für dieses Bankkonto zu erteilen.

- (5) Für den Fall, dass die Gesamtmiete als Ganzes oder in Teilen (beispielsweise in Form eines Betriebskostenzuschusses) durch die öffentliche Hand übernommen wird, verpflichtet sich der Mietende alles im Rahmen seines Einflusses und seiner Möglichkeiten zu unternehmen, sodass die (Zu-)Zahlungen der öffentlichen Hand direkt an den Vermietenden erfolgen. Dies umfasst im Besonderen, aber nicht ausschließlich, die Erteilung der Anweisung Zahlungen direkt an den Vermietenden zu leisten.
- (6) Die Verrechnung der zu leistenden Mietzahlungen durch den Mietenden ist grundsätzlich nur mit eigenen Forderungen aus dem Mietverhältnis oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete möglich. Zudem kann der Mietende nur dann Mietzahlungen mit eigenen Forderungen verrechnen, wenn seine Forderungen unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind und er dem Vermietenden seine Absicht zur Verrechnung der Forderungen mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Mietzahlungen in Schriftform angezeigt hat.

§6 Betriebskosten/-abrechnung

(1) Zusätzlich zu der nach §3 Abs. 1 festgelegten Grundmiete hat der Mietende die nach §§1, 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) geltenden Betriebskosten zu tragen. Dazu zählen auch die „sonstigen Betriebskosten“ nach §2 Nr. 17 BetrKV, darin enthalten sind Kosten:

1. der regelmäßigen Wartung und Reinigung von Dachrinnen, Regenfallrohren, Lichtschächten und Mülltonnen,
2. des Müllmanagements
3. der regelmäßigen Wartung und Prüfung der Funktionsfähigkeit und Betriebssicherheit
 - a. von Feuerlöschgeräten,
 - b. von Rauchabzugs-, Brandschutz-, Be- und Entlüftungsanlagen, Brandmelde-, Blitzschutzanlagen und Fluchtwegebeleuchtungen einschließlich der TÜV-Gebühren,
 - c. der elektrischen und technischen Anlagen des Gebäudes,
4. der regelmäßigen Wartung und Prüfung der Funktionsfähigkeit und Betriebssicherheit und des Betriebsstromes
 - a. einer Lüftungsanlage,
 - b. einer Pumpenanlage,
 - c. einer Druckerhöhungsanlage,
 - d. einer Abwasserreinigungsanlage,
 - e. einer Abfallsortieranlage,
 - f. automatischer Rollläden und Torschließsysteme (auch in der Tiefgarage),
5. der Wartung und des Betriebs (einschließlich Treib- und Schmierstoffe) von Notstromanlagen,
6. der regelmäßig durchgeführten Druck- und Dichtigkeitsprüfungen von Gasleitungen, einschließlich der Zuleitungen zu Gaseinzelfeuerstätten,
7. der regelmäßigen Überprüfung der Dichtigkeit des Abwasserkanals,
8. der Untersuchungen des Trinkwassers, soweit diese durch die Trinkwasserverordnung vorgeschrieben sind,
9. des Betriebs einer allen Bewohnern zur Verfügung gestellten Gemeinschaftseinrichtung, z. B. eines Schwimmbades, einer Sauna oder eines Fitness-, Freizeit-, Spiel- oder Hobbyraums (hierzu gehören die Stromkosten, die Kosten des Wasserverbrauchs und der Entwässerung, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern, die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der für Eichungen anfallenden Kosten, die Kosten der Reinigung, die Kosten der regelmäßigen Überprüfung der

Funktionsfähigkeit und Betriebssicherheit der technischen Ausstattung, die für den Betrieb der Einrichtung erforderlich ist),

10. des Betriebs und der Wartung von Springbrunnen- oder Teichanlagen (einschließlich Kosten für Treib- und Schmierstoffe, Strom, Wasser/Abwasser und der regelmäßigen Prüfung der Funktionsfähigkeit und Betriebssicherheit).

Bei preisgebundenem Wohnraum im Sinn von § 1 Neubaumietenverordnung (NMV) kann zusätzlich das Umlageausfallwagnis in Höhe von 2 % nach Maßgaben des § 25a NMV angesetzt werden.

- (2) Falls technisch und rechtlich möglich, ist der Mietende für den Abschluss von Versorger-/Entsorgerverträgen selbst verantwortlich. Dazu gehören insbesondere Verträge für die Abfallbeseitigung, Energieversorgung (Elektrizität, Gas), Wasser und ähnliche Verträge.

- (3) Soweit gesetzlich zulässig, darf der Vermietende neue Betriebskosten im Sinne des §1 BetrKV auf den Mietenden umlegen, sofern diese im Rahmen einer Modernisierung entstehen oder zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks oder der Wirtschaftseinheit erforderlich oder auf Grund von Umständen, die der Vermietende nicht zu vertreten hat, entstanden sind. Der Vermietende hat dem Mietenden die Absicht der Umlage neuer/weiterer Betriebskosten schriftlich mitzuteilen. Dabei muss auch der Grund der Einführung der weiteren Kosten, deren wahrscheinlicher Umfang und der individuelle Anteil, den der Mietende zu tragen hat, erläutert werden. Der Vermietende ist zudem berechtigt für die neu anfallenden Kosten entsprechende, in der Höhe angemessene, Vorauszahlungen zu verlangen. Bei Betriebskosten, die auf Grund einer Modernisierungsmaßnahme nach §555b BGB auftreten, kann die Ankündigung auch im Rahmen der schriftlichen Modernisierungsankündigung erfolgen. Eine zusätzliche Ankündigung der Erhöhung der Betriebskosten oder der Festsetzung einer entsprechenden Vorauszahlung ist dann explizit nicht notwendig.

Den Umlageschlüssel darf der Vermietende nach Ermessen festsetzen, sofern im Vorfeld kein Maßstab existiert hat.

- (4) Bei Erstellung der Betriebskostenabrechnung für die erste Abrechnungsperiode in dem durch diesen Mietvertrag geschlossenen Mietverhältnis legt der Vermietende den Umlageschlüssel nach eigenem Ermessen für den Mietenden

nachvollziehbar und logisch fest. Der Vermietende ist berechtigt dabei auch Wirtschaftseinheiten zu bilden. Ist ein Personenschlüssel vereinbart ist der Mietende verpflichtet, den Vermietenden über jede Änderung der Anzahl der Nutzer der Mietsache umgehend zu informieren, die nicht nur vorübergehend ist. Als nicht mehr vorübergehend gilt eine dauernde Nutzung oder Abwesenheit von mehr als zwei Monaten.

- (5) Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt entsprechend der Heizkostenverordnung.
- (6) Der Vermietende ist berechtigt Betriebskosten (abgesehen von Heizkosten) nach dem Abflussprinzip abzurechnen. Das gilt – mit Ausnahme für Heizkosten – auch für Betriebskosten, deren Verbrauch bzw. Verursachungsanteil durch Messung ermittelt wird und besonders auch bei unterjährigem Mietbeginn/Mietende.
- (7) Es ist dem Vermietenden im Rahmen der gesetzlichen Regelungen (unter Beachtung der Vorschriften der Heizkostenverordnung) gestattet, den Umlageschlüssel für die nachfolgende Abrechnungsperiode zu ändern, wenn dafür sachliche Gründe vorliegen. Eine Änderung ist dem Mietenden zu Beginn des Abrechnungszeitraumes schriftlich mitzuteilen. Dabei sind der geänderte Umlagemaßstab, sowie der Grund der Änderung zu erläutern.
- (8) Zieht der Mietende während eines laufenden Abrechnungszeitraumes aus, erfolgt die Abrechnung dieses Zeitraumes mit der nächsten Gesamtabrechnung. Eine Rückforderung geleisteter Vorauszahlungen nach beendetem Mietverhältnis ist auch dann ausgeschlossen, wenn der Vermietende die Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 BGB versäumt hat, es sein denn, es wäre unstreitig oder rechtskräftig festgestellt, dass der Vermietende die Fristversäumnis zu vertreten hat.
- (9) Ein Anspruch auf die Bescheinigung der unentgeltlichen haushaltsnahen Dienstleistungen besteht nicht.

§7 Mietkaution

- (1) Zur Besicherung möglicher Ansprüche des Vermietenden gegen den Mietenden, die sich nach oder aus der Beendigung des Mietverhältnisses ergeben, hat der Mietende eine Kautionshöhe von _____ Euro an den Vermietenden zu zahlen.
- (2) Die Kautionshöhe wird (im Rahmen der geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen) in der Form einer...

Barkautionshöhe hinterlegt. Dabei zahlt der Mietende den Kautionsbetrag bar oder per Überweisung auf ein Konto des Vermietenden ein. Der Vermietende ist verpflichtet die Kautionshöhe auf einem von seinem sonstigen Vermögen getrennten Konto anzulegen und entsprechend dem Marktzins mit 3-monatiger Kautionsfrist geltenden Zinssatz zu verzinsen. Die Zinsen erhöhen bzw. senken den zurückzuzahlenden Kautionsbetrag entsprechend.

Als Konto für die Überweisung der Kautionshöhe wird das in §4 Abs. 1 genannte Konto des Vermietenden verwendet. Dieser ist bei Eingang verpflichtet den Kautionsbetrag auf ein von seinem sonstigen Vermögen getrennten Konto abzuführen.

Der Kautionsbetrag ist durch den Mietenden auf das nachfolgende Konto zu überweisen.

Kontoinhaber:

Verwendungszweck:

Bank:

IBAN:

Der Mietende hat das Recht die Barkautionshöhe in bis zu 3 Raten zu leisten. Die erste Rate einer Barkautionshöhe ist vom Mietenden mit Übergabe der Mietsache durch den Vermietenden zu leisten. Zur Feststellung der Rechtzeitigkeit ist der Eingang der Kautionshöhe auf dem oben festgelegten Empfängerkonto des Vermietenden maßgeblich. Verzögerungen, die vom Mietenden nicht zu vertreten sind, wie durch das Fehlverhalten von Zahlungsdienstleistern verursacht wurden, sind vom Anwendungsbereich der Klausel ausgenommen. Der Nachweis des Fehlverhaltens durch den Zahlungsdienstleister ist Aufgabe des Mietenden. Bis zum Eingang der

Kautionszahlungen auf dem Konto des Vermietenden hat dieser das Recht, die Mietsache zurückzuhalten.

Verpfändung eines Sparguthabens des Mietenden erbracht. Dazu ist durch den Mietenden ein Sparsbuch mit Sperrvermerk bei einer deutschen Bank oder Sparkasse zugunsten des Vermietenden einzurichten und der Kautionsbetrag dort zu hinterlegen. Das Kautionssparsbuch ist entsprechend an den Vermietenden zu übergeben, so dass dieser im Rahmen seines Sicherungsrechtes für die Verwahrung über die Mietdauer verantwortlich ist.

selbstschuldnerische Bürgschaft bei einer deutschen Bank oder Sparkasse, die am Einlagensicherungsfonds beteiligt ist, eingebracht. Die Bürgschaft ist vom Vermietenden nur dann zu akzeptiert, wenn sie für die vollständige Dauer des Mietvertrages unkündbar ist, der Bürge auf die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit (die Verrechnung mit unbestrittenen oder rechtskräftigen Forderungen hat ausdrücklich zulässig zu bleiben), sowie das Recht der Hinterlegung verzichtet.

- (3) Handelt es sich bei der Mietsache um eine Wohnung, die nach den Vorschriften II. Wohnungsbaugesetzes (WoBauG), des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) oder der Neubaumietenverordnung (NMV) öffentlich geförderten wurde, so dient die hinterlegte Mietkaution allein der Sicherung der möglichen Forderungen des Vermietenden auf Grund von Ansprüchen aus Schäden an der Wohnung und unterlassenen Schönheitsreparaturen (§ 9 Abs. 5 WoBindG).
- (4) Nach Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet sich der Vermietende die Abrechnung über die Kautions innerhalb angemessener Zeit zu erstellen. Dabei ist er berechtigt, auf Grund von zu erwartender Nachforderung aus einer noch zu erstellenden Betriebskostenabrechnung, einen die zu erwartenden Kosten deckenden Betrag zuzüglich eines angemessenen Zuschlages, zurückzuhalten. Zu einer vorzeitigen Abrechnung über die Betriebskosten anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses ist der Vermietende nicht verpflichtet. Die Kautions kann auch mit solchen Forderungen verrechnet werden, die nur gegen einzelne Mietende und nicht gegen die Gemeinschaft der Mietenden bestehen. Voraussetzung ist, dass diese Forderungen in Verbindung mit dem Mietverhältnis stehen. Es bestehen keine Beschränkungen bei der Verrechnung zu Lasten des Vermietenden.

§8 Übergabe der Mietsache

- (1) Das Mietverhältnis beginnt bereits vor dem in §2 festgelten Mietbeginn, wenn die Übergabe der Wohnungs- bzw. Hausschlüssel durch den Vermietenden an den Mietenden bereits vor diesem Zeitpunkt erfolgt. Die Mietzahlungen müssen unabhängig davon erst ab dem in §2 festgelegten Zeitpunkt erfolgen.

- (2) Bei der Übergabe der Mietsache hat der Mieter bestehende Mängel unmittelbar anzuzeigen.

- (3) Das im Rahmen der Übergabe angefertigte Übergabeprotokoll ist diesem Mietvertrag im Nachgang beizufügen und ergänzt diesen. Ergeben sich zwischen Protokoll und dem Inhalt dieses Vertrages Widersprüche, so sind die Regelungen dieses Vertrages maßgebend.

§9 Hausordnung

- (1) Die Grundlage friedlichen Zusammenlebens in einem Haus, einer Wohngemeinschaft und allgemein, stellen gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz dar. Darüber hinaus regelt die geltende Hausordnung alle weiteren Regeln für sämtliche Bewohnende eines Mehrfamilienhauses.
Die geltende Hausordnung ist diesem Vertrag als Anlage beizufügen. Alle Bewohnende des Hauses, einschließlich der Mietende im Rahmen dieses Vertrages, haben sich an die darin enthaltenen Regeln zu halten.

- (2) Der Vermietende hat das Recht die Hausordnung zu ändern, muss dieses dem Mietenden und allen Bewohnenden entsprechend schriftlich mitteilen.

- (3) Sollten sich Hausordnung und dieser Mietvertrag in Teilen oder in Gänze widersprechen, gehen die Bestimmungen dieses Vertrages vor.

§10 Benutzung der Mietsache

(1) Der Mietende verpflichtet sich die Mietsache sowie alle gemeinschaftlich mit anderen genutzten Räumen, Einrichtungen und Anlagen mit der notwendigen Sorgfalt zu nutzen, so dass eine Beschädigung oder übermäßige Abnutzung vermieden wird. Die Mietsache ist regelmäßig und mit geeigneten Mittel sorgfältig zu reinigen. Die Reinigungspflicht des Mietenden bezieht sich auch auf Außenwände im Bereich der Wohnung, Balkone und Balkonverkleidungen, soweit Verschmutzungen durch den Mieter herbeigeführt wurden (z. B. herunterlaufendes Seifenwasser beim Fensterreinigen etc.).

(2) Vorhandene Bodenbeläge (insbesondere Holzböden und Laminat) sind vom Mietenden regelmäßig, fachgerecht und unter Beachtung der entsprechenden Sorgfalt zu reinigen.

(3) Die Mietsache ist durch den Mietenden ausreichend zu lüften und heizen. Dabei ist besonders darauf zu achten, Schäden auf Grund von Feuchtigkeit, Frost und Schimmelpilzen vom Gebäude abzuhalten. Besonders in Mieträume mit isolierverglasten Fenstern, sowie in Räume, in denen nutzungsbedingt höhere Feuchtigkeitswerte entstehen (Schlafzimmern, Küchen und Bädern), ist eine ausreichende und regelmäßige Lüftung durch den Mietenden zu gewährleisten.

Dabei sollte mindestens zweimal am Tag für 10 Minuten stoßgelüftet werden. Dazu ist der Fensterflügel ganz zu öffnen, ein bloßes Kippen der Fensterflügel genügt nicht. Nach Möglichkeit sollte dies in Form des Durchzuges kombiniert werden, um eine optimale Lüftung zu gewährleisten. In Fällen, in denen dies baulich bedingt nicht möglich ist, kann alternativ über Eck gelüftet werden.

Ständiges Kippen der Fensterflügel ist ebenfalls nicht erwünscht, da die Mieträumlichkeiten so schnell auskühlen und Schimmelbildung in fensternahen Bereichen die Folge sein kann.

Je feuchter die Raumluft und je geringer die Raumtemperaturen, desto länger muss gelüftet werden. Kurzzeitig auftretende hohe Feuchtigkeitswerte (z. B. nach dem Duschen, beim Kochen, beim Wäschetrocknen mit oder ohne Wäschetrockner) sind unverzüglich abzuleiten.

(4) Bei der Einrichtung der Mieträume mit Möbeln ist darauf zu achten, dass die Einrichtungsgegenstände einen Mindestabstand zu den Wänden von 3 cm nicht unterschreiten. Anderenfalls kann die erforderliche Raumluftzirkulation nicht

gewährleistet werden. Bei einzelnen, besonders großen Einrichtungsgegenständen, die vor allem Außenwände vollständig oder zu einem Großteil bedecken, kann zudem ein größerer Wandabstand von Nöten sein. Werden an den Außenwänden Bilder, Teppiche, Wandbehänge usw. angebracht, ist durch geeignete Maßnahmen des Mietenden (schräg aufhängen, Abstandhalter usw.) für eine ausreichende Hinterlüftung zu sorgen.

- (5) Der Mietende hat die Mietsache in ausreichendem Maße zu heizen. Das gilt im Besonderen auch für selten/wenig genutzte Nebenräume.

Dabei sollte keinesfalls versucht werden, die erwärmte Luft anderer Räume zum Heizen dieser Nebenräume zu verwenden.

- (6) Der Mietende ist für alle Schäden und deren Folgen verantwortlich, soweit deren Ursache auf unzureichender Lüftung zurückzuführen ist und haftet für diese.

- (7) Sollten im Rahmen des Mietvertrages durch den Vermietenden Stell- und Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschinen und Trockener in Kellerräumen oder anderen gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten bereitgestellt werden, sind diese entsprechend zu nutzen.

Der Betrieb von Waschmaschinen oder Trocknern innerhalb der Wohnung ist nur dann gestattet, wenn diese entsprechend sach- und fachgerecht aufgestellt und angeschlossen wurden. Entsprechende Geräte sind gegen auslaufendes Wasser zu schützen.

- (8) Der Betrieb eines Ablufttrockners innerhalb der Mietwohnung oder gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten durch den Mietenden ist nur zulässig, wenn das Abluftrohr während des Trockenvorganges ins Freie geführt wird.

- (9) Sollten entsprechend der Bestimmungen in §1 Abs. 3 Fahrradkeller, Waschküchen und/oder sonstige zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehene Räume überlassen worden sein, steht die Nutzung unter dem Vorbehalt der ausreichenden Kapazität für alle Bewohnende. Der Vermietende hat das Recht, eine Benutzungsordnung für diese Räume aufzustellen. Dies gilt besonders dann, wenn es im Rahmen der bestimmungsgemäßen Nutzung dieser Räume zu Problemen kommt, die auch unter Berücksichtigung des Gebots der Rücksichtnahme nicht unter den Bewohnenden gelöst werden können.

- (10) Falls eine Allgemeingartenfläche vorhanden ist, darf diese nur in Abstimmung mit den übrigen Bewohnern und im Rahmen des bestimmungsgemäßen Zweckes mitbenutzt werden. Der Vermieter behält sich vor, die Gartenbenutzung bei Vorliegen eines wichtigen Grundes neu zu regeln.
- (11) Die Spülen, Ausgussbecken und WCs dürfen nicht für die Beseitigung von Abfällen, Speiseresten, fetten, ätzenden oder anderen gesundheits- oder umweltschädigenden Stoffen genutzt werden. Die Entsorgung von Speiseölen über die zuvor aufgeführten Wege darf nur in zum Kochen üblichen Umfang erfolgen.
Mietende, die absichtlich oder unabsichtlich eine Verstopfung der Abflussleitungen verursachen, haben die Kosten zur Beseitigung der Verstopfung, die Reinigung der Rohrleitungen, sowie eventuelle Folgeschäden zu ersetzen.
- (12) Der Mietende ist im Rahmen des Brandschutzes, sowie der allgemeinen Sorgsamkeitsverpflichtung verantwortlich, den betriebsbereiten Zustand der vorhandene Rauchmelder sicherzustellen. Dazu gehören neben dem regelmäßigen Austausch der Batterien auch der min. einmal jährlich durchzuführende Funktionstest durch das Betätigen der Prüftaste an allen Raumrauchmeldern.
Sind die Raucheinlässe des Raummelders, für den Mietenden erkennbar, verschmutzt, sind diese nach Herstellerangaben zu reinigen. Die dafür notwendige Anleitung hat der Mietende beim Vermietenden oder dem Hersteller anzufragen. Die Umgebung von 0,5 m um den Rauchwarnmelder ist von Einrichtungsgegenständen freizuhalten.
Sind die Raumrauchmelder an eine zentrale Brandmeldeeinrichtung angeschlossen, ist deren Wartung und Prüfung Aufgabe des Vermietenden.
- (13) Die Perlatoren (Strahlregler) an Armaturen in Badezimmern, Gäste-WCs und allen weiteren Zimmern, sind in regelmäßigen Abständen durch die Mietenden zu reinigen.
- (14) Bei längerer Abwesenheit oder längerer Standzeit hat der Mietende wasserführende Leitungen abzulassen, bevor diese wieder verwendet werden.

- (15) Der Mietende hat dem zuständigen Schornsteinfegermeister und dessen Vertretendem den Zugang zu allen Schornsteinen und Feuerstätten, die zur Mietsache gehören oder nur über diese erreichbar sind, im Rahmen der Überprüfung oder Reinigung zu gewähren. Die Wege zu den entsprechenden Einsatzstellen des Schornsteinfegers sind freizuhalten.

§11 Erlaubnisvorbehalt zum vertragsmäßigen Gebrauch

- (1) Im Interesse einer ordnungsgemäßen und sinnmäßigen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung, sowie mit Rücksicht auf die Gesamtheit aller Bewohnenden, bedarf es der vorherigen Zustimmung des Vermietenden, wenn der Mietende:
- a. die Wohnung im Ganzen oder einzelne Teile (Räume) entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt. Ausgenommen es handelt sich um eine unentgeltliche und vorübergehende Aufnahme Dritter (Besuch); die Aufnahme von Ehegatten, Verlobten, Lebensgefährten und anderen Personen, mit denen der Mietende eine dauerhafte Hausgemeinschaft gründen will, ist dem Vermietenden ebenfalls angezeigt;
 - b. die Wohnung oder einzelne Räume zu einem anderen Zweck als zum Wohnen benutzt oder benutzen lässt,
 - c. Veränderungen der Mietsache vornimmt, die über den normalen Wohngebrauch hinausgehen (siehe §12),
 - d. Ein Kraftfahrzeug oder Kraftrad in den Mieträumen, im Gebäude als Ganzem oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze abstellen will,
 - e. weitere Schlüssel anfertigen lassen will.
- (2) Der Mieter darf „große“ Haustiere, sowie Hund und Katzen nur mit der expliziten Zustimmung des Vermietenden halten. Die Entscheidung trifft der Vermietende nach eigenem Ermessen (§315 BGB) unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles und der Grundsätze von Treu und Glauben (§242 BGB). Die Zustimmung kann und wird insbesondere versagt bzw. widerrufen werden, wenn durch die Haltung des entsprechenden Tieres andere Hausbewohnende oder Nachbarn beeinträchtigt würden. Gleiches gilt, wenn durch die Haltung eine Beeinträchtigung oder Wertminderung für die Mietersache oder das Grundstück als Ganzes zu befürchten ist. Keiner Zustimmung bedarf das Halten von Kleintieren (z.B. Zierfische und -vögel), sofern das keine wesentlichen Auswirkungen auf das Zusammenleben der Mietenden im Haus oder die Substanz der Mietsache hat.

§12 Bauliche Veränderungen durch den Mietenden

- (1) Es bedarf der Zustimmung des Vermietenden, wenn der Mietende baulichen Veränderungen inner- oder außerhalb der Mietsache vornehmen will. Als bauliche Veränderungen in diesem Sinn gelten insbesondere solche Veränderungen, mit denen eine
- a. Substanzveränderung der Mietsache verbunden ist,
 - b. die endgültigen Charakter haben,
 - c. nicht ohne weiteres rückbaubar sind,
 - d. die nachteilige Folgewirkungen befürchten lassen,
 - e. durch die und deren Folgen Mitbewohnende gestört werden,
 - f. die die optische Einheitlichkeit des Hauses beeinträchtigen können.
- (2) Zu den zustimmungspflichtigen baulichen Veränderungen gehören insbesondere, aber nicht ausschließlich:
- a. Das Verlegen von Laminat- oder Parkettböden oder das großflächige Verkleben von Teppichböden,
 - b. Das Anbringen von Platten aus Polystyrol (z. B. Styroporplatten) oder vergleichbare (Unter-) Tapeten,
 - c. Das Aufstellen, Anbringen oder Verändern von Antennen, insbesondere Parabolantennen oder Satellitenschüsseln,
 - d. Das Anbringen oder Aufstellen Sichtschutzelemente oder Markisen bzw. ähnlich fest installierten Sonnenschutz an/auf Terrassen oder Balkonen,
 - e. Das Aufstellen von Schildern (ausgenommen üblicher Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen oder am Hause anzubringen bzw. auf dem Grundstück,
 - f. Das Anlegen und Errichten von Gartenhäuschen, einem Carport, Gartenteichen oder Ähnlichem auf angemieteten Außenflächen,
 - g. die wesentliche Veränderung der Gestaltung angemieteter Gartenflächen, insbesondere durch das Aufstellen von Zäunen/Mauern oder das Anpflanzen von Bäumen, Hecken oder größeren (höher als 1,50 m) Sträuchern.

§13 Gartennutzung und Pflege durch den Mietenden

- (1) Der Mietenden ist für die ihm nach §1 Abs. 3 zur alleinigen Nutzung übertragenen Gartenfläche und deren Pflege verantwortlich.

- (2) Zur Pflege, die durch den Mietenden zu erbringen ist, gehören einfache gärtnerische Arbeiten, wie:
 - Rasen mähen,
 - Unkraut jäten,
 - das Entfernen von Laub,
 - Vertikutieren der Rasenflächen
 - sach- und fachgerechte Rück- und Formschnitt der Pflanzen, insbesondere von Sträuchern, Stauden, Büschen und Hecken, nicht jedoch von Bäumen

- (3) Für den regelmäßigen und fachgerechten Rückschnitt von Bäumen ist der Vermietende verantwortlich. Die dafür entstehenden Kosten können nach §2 (10) BetrKV auf die Mietenden umgelegt werden.

- (4) Es ist dem Mietenden nicht gestattet, die Gestaltung des Gartens in einem Ausmaß zu verändern, dass dies einer Veränderung des optischen Gesamteindrucks des Objektes und seiner Außenanlagen gleichkommt, bzw. deren Nutzungszweck grundlegend verändert wird. Er ist insbesondere nicht berechtigt, neue Nutzgärten/ -beete anzulegen, Sträucher oder Hecken oder Bäume anzupflanzen oder zu entfernen oder eine Rasenfläche in eine Natur- oder Wildwiese zu verwandeln. Alle Umnutzungen und weitreichende Veränderungen sind mit dem Vermietenden im Vorfeld abzustimmen. Sollte der Mietende ohne Zustimmung des Vermietenden dennoch eine solche Umgestaltung vornehmen, hat der Mietende die Kosten der Wiederherstellung des Ausgangszustandes zu tragen.

§14 Klein-/Schönheitsreparaturen

- (1) Der Mietende ist verpflichtet, alle Kosten für kleine Reparaturen (Kleinreparaturen), die über die Mietdauer anfallen, zu tragen. Ausgenommen sind Kosten für die Reparatur von Schäden, die vom Vermietenden zu vertreten sind.

Zu den Kleinreparaturen gehört vor allem das Beheben kleinerer Beschädigungen an den Einrichtungen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden und Rollläden.

Eine Kleinreparatur liegt dann vor, wenn der Reparaturkosten 100,00 EURO brutto pro Einzelfall nicht übersteigt.

Hat der Mietende im laufenden Jahr des Mietvertrages bereits Kleinreparaturkosten von max. 8% der Jahresgrundmiete getragen, ruht dessen Zahlungsverpflichtung bis zum Ende des Mietjahres.

- (2) Die Wohnung wird ...

... insgesamt renoviert übergeben. Der Mietende hat die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer, die aufgrund seiner Abnutzung notwendig werden, zu tragen. Sie sind dann auszuführen, wenn der jeweilige Raum renovierungsbedürftig ist.

... unrenoviert übergeben. Der Mietende ist nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen selbst auszuführen oder zu tragen, kann deren Ausführung aber auch nicht vom Vermietenden verlangen. Das gilt im Besondern auch dann, wenn sich der Dekorationszustand im Laufe des Mietverhältnisses durch vertragsgerechte und dem Verwendungszweck entsprechende Verwendung weiter abnutzt. Davon ausgenommen sind Abnutzungsspuren, die nicht auf dem vertragsgemäßen Mietgebrauch beruhen.

- (3) Grundsätzlich besteht Renovierungsbedarf für Bäder & Küchen alle vier Jahre, für Wohn-/Schlafräume und Flure alle 7 Jahre, sowie alle 9 Jahre in Nebenräumen, wie Toiletten, Abstellkammern etc. Die Fristen werden berechnet ab Mietbeginn bzw. – sollte der Mietende danach bereits Schönheitsreparaturen durchgeführt haben – von diesem Zeitpunkt an.

- (4) Ist die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Mietenden übernommen, hat dieser die erforderlichen Dekorationen bis zur Beendigung des Mietverhältnisses durchzuführen.

§15 Hausreinigung und Winterdienst durch den Mietenden

(1) Der Mietende hat ...

... nicht für die Reinigung der Gehwege, sowie deren Räumung zu sorgen. Der Vermietende vergibt die entsprechenden Aufgaben an einen Dritten. Die dadurch entstehenden Kosten werden entsprechend §6 dieses Vertrages auf alle Mietenden umgelegt.

... für die regelmäßige Gehwegreinigung, sowie die Ausübung der Räum- und Streupflicht nach den Vorgaben der gültigen Ortssatzung der jeweiligen Gemeinde sowie die Ergreifung von Schutzmaßnahmen bei Unwetter und Frost zu sorgen. Zu Beginn des Mietverhältnisses teilt der Vermietende den Mietenden im Rahmen eines Wochenwechselplanes mit, wann welcher Mietende die Ausübung seiner Reinigungs- bzw. Streupflichten zu absolvieren hat. Der Vermietende kann, im Rahmen von Mietwechseln anderer Mietenden oder vor Beginn eines neuen Kalenderjahres, den Plan verändern, hat dies den Mietenden aber entsprechend mitzuteilen. Der Turnus bezieht sich grundsätzlich auf einen Zeitraum von montags bis sonntags.

(2) Der Mietende hat ...

... nicht für die Reinigung des Treppenhauses und der Flure zu sorgen. Der Vermietende vergibt die entsprechenden Aufgaben an einen Dritten. Die dadurch entstehenden Kosten werden entsprechend §6 dieses Vertrages auf alle Mietenden umgelegt.

... für die wöchentliche Reinigung des Treppenhauses und der gemeinschaftlichen, sowie der Treppenhausfenster im Wechsel mit anderen Mietenden der gleichen Etage zu sorgen. Dabei sind Mietende für die ordnungsgemäße Reinigung (feuchte Reinigung) der zu ihrer Etage führenden Treppenstufen, Podeste und der angrenzenden Fenster verantwortlich. Die Reihenfolge kann durch den Vermietenden in Form eines Wochenwechselplanes festgelegt werden. Dieser kann bei wechseln der einzelnen Mietenden der Etage bzw. vor Beginn eines neuen Kalenderjahres angepasst werden. Die Reinigung hat grundsätzlich bis spätestens Samstag 18:00 Uhr der zugeteilten Woche zu erfolgen.

(3) Sind auf den Mietenden im Rahmen des §15 Abs. 1 und 2 Pflichten zur Reinigung oder Räumung übertragen worden, ist dieser auch dann nicht von seinen Verpflichtungen entbunden, wenn Ortsabwesenheit, Erkrankung, Alter oder Gebrechlichkeit den Mietenden an der Erfüllung hindern. In diesen Fällen hat der Mietende für das Bereitstellen eines Erfüllungsgehilfen zu sorgen.

Alle angrenzenden Mietenden sind dazu aufgerufen besonders den älteren, erkrankten oder gebrechlichen Menschen bei der Erfüllung ihrer Reinigungs- und Räumpflichten zu helfen.

§16 Besichtigungsrecht durch den Vermietenden

- (1) Der Vermietende selbst, oder ein von ihm beauftragter Dritter, darf die Mietsache nur dann betreten, wenn ein konkreter sachlicher Grund dazu besteht. Dieser kann sich unter anderem aus der ordentlichen Bewirtschaftung der Wohnung oder des Gebäudes ergeben.

- (2) Eine Besichtigungstermin muss den Mietenden mit einer angemessenen Frist schriftlich mitgeteilt werden. Die Angemessenheit der Frist ergibt sich aus der Dringlichkeit des Grundes, der eine Besichtigung erfordert. Bei Gefahr im Verzug ist eine vorherige Ankündigung ggf. nicht notwendig.

- (3) Der Wunsch des Vermietenden, die Mietsache als einzelne, oder das Objekt im Ganzen zu veräußern, stellt in der Regel einen sachlichen Grund für eine Besichtigung durch den Vermietenden, einen beauftragten Dritten oder Kaufinteressierten dar.

- (4) Der Mietende hat für den Fall seiner Abwesenheit für die Möglichkeit des Wohnungszutritts, vor allem für den Fall, dass Gefahr im Verzug ist, zu sorgen. Dies kann beispielsweise durch das Hinterlegen eines Schlüssels bei einer leicht erreichbaren Person oder einem zumeist anzutreffenden benachbarten Mietenden geschehen.

§17 Beendigung des Mietvertrages

- (1) Unter Beachtung des in §2 Abs. 1 eventuell vereinbarten Kündigungsausschlusses gelten für die ordentliche und fristlose Kündigung die gesetzlichen Kündigungsrechte und -fristen.

- (2) Auch wenn der Mietende die Mietsache nach wirksamer Beendigung des Mietverhältnisses weiter nutzt, stellt dies keine stillschweigende Fortsetzung des Mietvertrages dar. Dies gilt auch dann nicht, wenn keine der beiden Parteien ihren entgegenstehenden Willen innerhalb einer Frist von 2 Wochen nach Beendigung dem anderen Teil gegenüber äußert. §545 BGB findet keine Anwendung.

§18 Rückgabe der Mietsache, Abnahme durch den Vermietenden

- (1) Die Mietsache ist samt aller Schlüssel (im Rahmen der Wohnungsübergabe erhalten oder selbst nachgefertigt), am letzten Tag der Mietzeit oder einer durch den Vermietenden gewährten Räumungsfrist, sauber, vollständig ausgeräumt und frei von Mängeln zu übergeben. Es ist zu versuchen, den Zustand vor Beginn des Mietverhältnisses abzüglich aller zum Verbleib genehmigten Um- oder Einbauten (siehe §14), der durch den Vermietenden durchgeführte Sanierungen und Modernisierungen, wiederherzustellen. Das gilt auch dann, wenn der Vermietende der jeweiligen (baulichen) Veränderung oder der Einbringung von Einrichtungsgegenständen zugestimmt hat oder die Änderung vom Vormietenden übernommen wurden bzw. ein Nachmietender zur Übernahme der Änderungen bereits zugestimmt hat. Die Beweispflicht über die Entlassung aus der Rückbaupflicht liegt beim Mietenden.

- (2) Der Vermietende ist nicht verpflichtet die Mietsache vor Ende des Mietverhältnisses zurückzunehmen. Sollte dieser einer vorzeitigen Rücknahme dennoch zustimmen, geht damit keine vorzeitige Entlassung aus dem noch laufenden Mietverhältnis hervor. Die Rücknahme der Schlüssel im vorzeitigen Fall erfolgt indes immer unter Vorbehalt.

- (3) Ist zwischen den Vertragsparteien keine andere Vereinbarung getroffen, ist die Mietsache bei Rückgabe an den Vermietenden mit allen Einrichtungen oder Ausstattungen zu versehen, die der Mietende bei Übergabe der Mietsache vorgefunden hat. Hat der Mietende diese im Laufe der Mietzeit entfernt, ist dieser verpflichtet, vor Rückgabe der Mietsache den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

- (4) Auf Verlangen des Vermietenden sind bauliche Veränderungen, eingebaute Anlagen oder eingebrachte Einrichtungen nach Auszug des Mietenden in der Mietsache zu belassen. Im Gegenzug ist der Mietende entsprechend zu entschädigen. Dieses Recht besteht nicht, wenn der Mietende weiter Interesse an der Mitnahme der Sache zeigt.

- (5) Zur Nachverfolgung des ordnungsgemäßen Zustandes der Mietsache bei Rückgabe wird ein entsprechendes Protokoll (Übergabeprotokoll) gemeinschaftlich angefertigt und von beiden Parteien unterzeichnet.

§19 Miethaftung bei mehreren Mietenden

- (1) Sollten mehr als ein Mietender gemeinsam mit anderen Mietenden auftreten, haften diese gesamtschuldnerisch für alle Verbindlichkeiten, die aus diesem Vertrag entstehen. Der Auszug eines Mietenden berührt nicht dessen Haftung im Rahmen dieses Mietvertrages, sowie dessen generelle Gültigkeit. Eine Entlassung aus der Haftung ist nur dann möglich, wenn dies mit ausdrücklichem Einverständnis aller anderen am Vertrag Beteiligten erfolgt.

- (2) Die Mietenden bevollmächtigen sich wechselseitig zur Entgegennahme und Abgabe von Willenserklärungen gegenüber dem Vermietenden bis zum Widerruf dieser. Diese Vollmacht gilt explizit nicht für die Aussprache oder schriftliche Einreichung von Kündigungen und den Abschluss von Mietaufhebungsverträgen. Der Widerruf der wechselseitigen Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang beim Vermieter abgegeben werden.

§20 Haftungsbeschränkung des Vermietenden

Die Haftung des Vermietende beschränkt sich auf schuldhaftes Verhalten. Die verschuldensunabhängige Garantiehaftung des Vermietenden für bei Vertragschluss vorhandene Mängel gem. § 536a Abs. 1, 1. alternativ BGB, ist ausgeschlossen.

§21 Sonstiges

§22 Mietpreisbremse Auskunft nach §556g Abs. 1a BGB

Sofern die nach §3 vereinbarte Grundmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10% übersteigt, ist dies zulässig im Rahmen der folgenden Ausnahme nach §556g Abs. 1a BGB:

- Die vorausgegangene Miethöhe, die ein Jahr vor Beendigung des vorherigen Mietverhältnisses über die gleiche Mietsache erhoben wurde, betrug: EURO (§556e Abs. 1 BGB).

- Innerhalb der letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses wurden Modernisierungsmaßnahmen im Sinn des §555b BGB ausgeführt (§556e Abs. 2 BGB). Diese waren beendet im Jan. 2022.

- Die Mietsache wurde erst nach dem 1. Oktober 2014 erstmalig genutzt/vermietet (§556f Satz 1 BGB)

- Es handelt sich um die Erstvermietung der Mietsache nach umfassender Modernisierung (§556f Satz 2 BGB).

Hiermit bestätige ich, (Mietender oder deren Vertretender), dass ich diese Auskunft vor Abgabe der Vertragserklärung am 25.05.2022 erhalten habe.

X

Unterschrift(en) Mietende

§23 Schlussbestimmungen

(1) Die Absprachen der Parteien sind in diesem Vertrag abschließend geregelt. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages oder einzelner Bestandteile (einschließlich dieser Klausel) bedürfen der Schriftform. Eine stillschweigende Änderung des Mietvertrages ist grundsätzlich ausgeschlossen. Insbesondere kann der Mietende aus einer (unter Umständen) längeren Duldung eines Verhaltens, Umstands oder Vorgehens des Vermietenden keine Rechte herleiten.

(2) Im Objekt und der Mietsache tätige Hausmeister:innen oder sonstige Dienstleister:innen sind nicht bevollmächtigt, den Vermietenden dem Mietenden gegenüber zu vertreten. Das gilt insbesondere für die Erklärung oder Entgegennahme von Vertragskündigungen, den Abschluss von Mietverträgen oder Ergänzungsvereinbarungen, die Unterzeichnung von Übergabeprotokollen oder die Entgegennahme von Zahlungen.

§24 Datenschutzhinweise

Im Rahmen des Vermietungsprozesses werden personenbezogene Daten des Mieters erhoben, gespeichert und verarbeitet. Die Verarbeitung der Daten erfolgt dabei entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen nach dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) und der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

Datenschutzhinweise zum Vertrag sind:

- auf der Website: zu finden.
- als Anlage dem Vertrag beigefügt.

Anlagen

- Skizze zur Darstellung der Gartenfläche
- Hausordnung (siehe §9)
- Sonstige Anlagen:

X

Vermietender

Ort, 25.05.2022

X

Mietende(r)

Ort, 25.05.2022