

# Wohnraummietvertrag

Zwischen Max Mustermann  
(Vor- und Zuname)  
  
(Vor- und Zuname)  
Musterstraße 1, 12345 Musterort  
(Straße Nr., PLZ, Ort)  
Tel.: 43623464, Fax.: 43624363, E-Mail: musteremailadresse@musteremailadresse.de als Vermieter/in  
(Telefon) (Fax) (E-Mail)

und Martina Musterfrau, geb. am 04.04.1964  
(Vor- und Zuname) (Geburtsdatum)  
Martin Musterberg, geb. am 03.03.1963  
(Vor- und Zuname) (Geburtsdatum)  
Musterweg 2, 23456 Musterort  
(Straße Nr., PLZ, Ort)  
Tel.: 12345678, Fax.: 12345679, E-Mail: email@musteremailadresse.de als Mieter/in  
(Telefon) (Fax) (E-Mail)  
DEXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
(Bankverbindung: IBAN)

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## § 1 Mietsache

1. Vermietet werden im 1 OG Geschoss links - ~~nicht~~ - ~~rechts~~ des Hauses Musterallee 3  
in 33333 Musterhausen zu Wohnzwecken und alleiniger Nutzung:

<input type="checkbox"/> 5 Zimmer	<input checked="" type="checkbox"/> Keller/Nr. <u>111</u>	Sonstiges/Wohnungszubehör (z.B. Einbauküche) Sonstiges Wohnungszubehör hier eintragen
<input checked="" type="checkbox"/> Küche	Abstellraum/Nr. _____	
<input checked="" type="checkbox"/> Bad/Dusche	Garten/Nr. _____	
<input checked="" type="checkbox"/> separates WC	Stellplatz/Nr. _____	
<input checked="" type="checkbox"/> Balkon/Terrasse	<input checked="" type="checkbox"/> Garage/Nr. <u>222</u>	

Es handelt sich um eine Eigentumswohnung

### 2. Beheizung

Einzelofen  Etagenheizung  Zentralheizung  Sonstiges: \_\_\_\_\_

### 3. Gemeinschaftlich

Waschküche  Trockenraum  Garten  Sonstiges: Sonstige gemeinschaftliche Nutzung

### 4. Ausgehändigte Schlüssel

Schließenanlage 3 Wohnung 3 Briefkasten 2 Garage 1 Zugangskarte \_\_\_\_\_  
Haustür \_\_\_\_\_ Zimmer 10 Keller \_\_\_\_\_ Handsender 2 Sonstiges: sonstige Schlüssel

Die Anfertigung von zusätzlichen Schlüsseln ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet. Schlüssel, die der Mieter sich zusätzlich beschafft hat, sind nach Beendigung der Mietzeit dem Vermieter herauszugeben.



## § 2 Mietzeit/Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.12.2018

- und wird auf **unbestimmte Zeit** geschlossen.
- und wird **auf die Dauer von** -- Jahren, also bis -- geschlossen, weil der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit
- als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will, hier:
- in zulässiger Weise beseitigen oder so wesentlich verändern oder Instand setzen will, dass die Maßnahme durch Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert werden würde, hier:
- an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Besteht kein solcher Befristungsgrund oder wurde dieser vorstehend nicht schriftlich festgehalten gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Auch während der Laufzeit der Befristung ist der Vermieter berechtigt, Mieterhöhungen vorzunehmen, die aufgrund gesetzlicher Vorschriften für Wohnraum, der auf unbestimmte Zeit vermietet ist, zulässig sind.

- Beide Parteien können eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses mit gesetzlicher Frist frühestens zum \_\_\_\_\_ erklären. Der darin liegende **Kündigungsverzicht** kann höchstens für die Dauer von 4 Jahren seit **Abschluss** des Vertrags und mit der Möglichkeit zum Ablauf dieses Zeitraums vereinbart werden.
2. Ist das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen, so kann jede Partei das Mietverhältnis **schriftlich** kündigen. Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.
3. Die Regelung des § 545 BGB, wonach sich ein beendetes Mietverhältnis im Falle der Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter auf unbestimmte Zeit verlängert, wird ausgeschlossen.

## § 3 Miete

### 1. Die Miete beträgt monatlich für

a) Wohnung	<u>1000,00</u> €
b) Garage/Stellplatz	<u>50,00</u> €
c) Einbauküche/Möblierung _____	<u>0,00</u> €
d) Betriebskosten-Vorauszahlung (siehe folg. Ziffer 2)	<u>25,00</u> €
	zusammen <u><u>1075,00</u></u> €

### 2. Betriebskosten

- a) Neben der Miete sind vom Mieter zusätzlich die anfallenden Betriebskosten gem. §§ 2 BetrKV, 7 Abs.2 HeizkostVO zu bezahlen. **Zu den umlagefähigen Kosten gehören insbesondere:** Grundsteuer, Wasserversorgungskosten, Entwässerungskosten, Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, die Kosten der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage sowie die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung, Reinigungs- und Wartungskosten von Etagenheizungen und Warmwassergeräten, Kosten des Personen- oder Lastenaufzugs, Straßenreinigungs- und Müllbeseitigungskosten, Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflegekosten, Kosten der Beleuchtung, Schornsteinreinigungskosten, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswartkosten, Betriebskosten der Gemeinschaftsantenne oder des Breitbandanschlusses, Kosten des Betriebs der Einrichtungen für Wäschepflege **sowie die sonstigen Betriebskosten:** Kosten der Dachrinnenreinigung und -heizung, Kosten des Betriebs und der Wartung für Rauchwarn-, Feuer- und CO-Melder, Sprinkleranlage, Feuerlöscher, Garagentor, Lüftungs-/Klimaanlage, Prüfungskosten der Betriebssicherheit technischer Anlagen, Kosten der Trinkwasseruntersuchung. Der Vermieter ist zudem berechtigt, Eigenleistungen im Hinblick auf vom Mieter zu tragende Kosten auf der Grundlage fiktiver Berechnungen eines Dienstleistungsunternehmens abzurechnen, § 1 Abs. 1 S. 2 BetrKV.



- b) Für die vorstehend aufgeführten Kosten wird eine monatliche Vorauszahlung, wie in § 3 Nr. 1 d) festgelegt, erhoben; hierüber ist jährlich abzurechnen.
- c) Die Betriebskosten werden, soweit der Verbrauch erfasst wird, nach Verbrauch, im Übrigen soweit nichts anderes vereinbart wurde, nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt und berechnet (§ 556a BGB). Bei Wohnungs- oder Teileigentum werden für die Berechnung der Betriebskosten die von der Eigentümergemeinschaft festgelegten Maßstäbe zugrunde gelegt, z.B. Umlage nach Miteigentumsanteilen. Soweit Betriebskosten ausschließlich einer Wohnung zuzuordnen sind, sind diese vom Mieter direkt zu tragen oder in voller Höhe zu übernehmen.
- d) Jede Vertragspartei ist berechtigt, nach erfolgter Abrechnung der Betriebskosten die monatliche Vorauszahlung entsprechend der eingetretenen Änderung anzupassen, und zwar mit Beginn des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Anpassungsverlangens.
- e) Soweit möglich, sind Betriebskosten vom Mieter direkt mit den Versorgungsunternehmen bzw. Leistungserbringern abzurechnen, einschließlich der Kosten des Energieverbrauchs (z.B. Strom, Gas, Heizung) der Mietsache.
- f) Werden nach Vertragsabschluss Betriebskosten im Sinne des § 2 BetrKV in der jeweils gültigen Fassung neu eingeführt oder entstehen solche neu, so ist der Vermieter zur Umlage berechtigt. Dies gilt auch für Reinigungskosten bei Wechsel zwischen Durchführungsverpflichtung zur Gebäude- und Straßenreinigung und Zahlungsverpflichtung bei Fremderledigung.
- g) Ist eine Betriebskostenpauschale vereinbart, bleiben Erhöhungen oder Ermäßigungen gemäß § 560 BGB vorbehalten.

### 3. Vereinbarung einer Staffelmiete oder Indexmiete (Zutreffendes ankreuzen)

Staffelmiete

	Wohnung (monatlich)	Sonstiges/Garage (monatlich)
ab _____ --	€ _____ --	€ _____ --
ab _____ --	€ _____ --	€ _____ --
ab _____ --	€ _____ --	€ _____ --
ab _____ --	€ _____ --	€ _____ --

Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung der Miete nach den §§ 558 bis 559b BGB ausgeschlossen.

Indexmiete

Die Parteien vereinbaren, dass die Entwicklung der Miethöhe durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt wird. Steigt oder fällt dieser ab Beginn des Mietverhältnisses oder seit der letzten Anpassung, kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Änderung der Miete verlangen. Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung nach § 559 BGB kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung nach § 558 BGB ist ausgeschlossen.

### 4. Zahlungstermine

- a) Die gesamte Miete ist spätestens bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats im Voraus auf folgendes Konto zu entrichten:

Kontoinhaber: Kontoinhaber Bank: Musterbank

IBAN: DEXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- b) Der Saldo aus der Betriebskostenabrechnung ist zwei Wochen nach Zugang der Abrechnung fällig.

## § 4 Kautions

- Der Mieter verpflichtet sich, eine Kautions in Höhe von \_\_\_\_\_ 3000 € an den Vermieter zu leisten. Die Kautions darf drei Nettomonatsmieten (ohne Betriebskosten) nicht überschreiten.
- Über die Kautions ist drei Monate nach Rückgabe der Mietsache abzurechnen. Steht eine Forderung des Vermieters zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest, so ist er berechtigt, einen der voraussichtlichen Forderung entsprechenden Betrag auch darüber hinaus zurückzubehalten. Der Mieter kann fällige Mietzahlungen nicht mit der Kautions aufrechnen.



## § 5 Haftung des Vermieters, Benutzung der Mietsache, Untervermietung, Tierhaltung

1. Die verschuldensunabhängige Garantiehaftung des Vermieters wegen anfänglicher Sachmängel am Mietobjekt wird ausgeschlossen. Die gesetzliche Regelung zu anfänglichen Rechtsmängeln bleibt unberührt.
2. Schadensersatzansprüche des Mieters, einschließlich solcher aus unerlaubter Handlung, können im Übrigen nur geltend gemacht werden, soweit sie
  - a) auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen oder
  - b) auf einer fahrlässigen Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht durch den Vermieter oder seiner Erfüllungsgehilfen oder
  - c) auf einer zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit führenden fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen oder
  - d) auf dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft des Mietgegenstands oder
  - e) auf einer zwingenden gesetzlichen Haftung des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen.
3. Der Mieter hat das Haus, die Mietsache samt Zubehör sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln, insbesondere für notwendige Reinigung, Lüftung und Heizung der Mietsache zu sorgen und sie von allem ungezieferfrei zu halten.
4. Der Mieter darf die Mietsache nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken nutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf dies der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
5. Der Mieter darf die Mietsache nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters untervermieten. Dasselbe gilt für eine Gebrauchsüberlassung an Dritte, auch soweit kein Untermietverhältnis begründet wird. Bei Besuchern gilt dies, wenn die Besuchsdauer die Zeit von 6 Wochen übersteigt. Im Übrigen wird auf die §§ 540, 553 BGB verwiesen.
6. Der Mieter darf Haustiere mit Ausnahme von Kleintieren (Ziervögel etc.) nur mit Zustimmung des Vermieters halten. Die Zustimmung kann nur versagt bzw. widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung der Hausbewohner oder des Grundstücks zu befürchten ist. Dem Mieter ist untersagt, Tauben und andere Wildtiere vom Grundstück aus zu füttern. Der Mieter haftet für alle aus Tierhaltung und unerlaubter Tierfütterung entstehenden Schäden des Vermieters, gegebenenfalls auch ohne Vorliegen eines Verschuldens.

## § 6 Anzeige- und Wartungspflichten sowie Haftung des Mieters

1. Schäden an der Mietsache hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
2. Offensichtliche Mängel hat der Mieter innerhalb eines Monats nach Einzug anzuzeigen. Unterlässt er dies, so kann er sich bei Auszug nicht darauf berufen, dass ein Mangel bereits bei Einzug vorhanden war. § 536b BGB bleibt davon unberührt.
3. Schäden in den Mieträumen, am Gebäude, an den zum Gebäude oder Grundstück gehörenden Einrichtungen und Anlagen hat der Mieter auf seine Kosten beseitigen zu lassen, wenn und soweit ihn, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen, seine Untermieter und Besucher oder die von ihm beauftragten Handwerker ein Verschulden trifft. Der Mieter haftet zudem für Schäden, die durch fahrlässiges Offenstehenlassen von Türen, Fenstern, Fensterläden, Rollläden, Markisen, Jalousien oder durch Säumnis einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht entstehen.
4. Die Kosten der jährlichen Reinigung und Wartung der Einzelöfen sowie der Gas- oder Elektroheizgeräte gehen zu Lasten des Mieters, jedoch nur bis zu einem Gesamtbetrag von 6% der Jahresnettomiete innerhalb von 12 Monaten.

## § 7 Besichtigung der Mietsache

1. Der Vermieter und/oder sein Beauftragter sind insbesondere berechtigt, zur Feststellung der Notwendigkeit bzw. zur Durchführung von Instandhaltungs-/Instandsetzungsarbeiten, oder Verkehrssicherungspflichten, zum Ablesen von Messgeräten, zur Überprüfung technischer Einrichtungen (z.B. Rauchwarnmelder), zur Aufrechterhaltung der Versorgungssicherheit im Haus, zur Feststellung der Renovierungsbedürftigkeit (§ 12), zur Besichtigung mit Kauf- oder Mietinteressenten, zur Überprüfung des vertragsgerechten Mietgebrauchs (z. B. bei begründetem Verdacht unzulässiger Tierhaltung), zur Wahrung seiner Rechte (z.B. Aufmaß zum Zwecke einer Mieterhöhung) oder aus ähnlichen wichtigen Gründen, die Mietsache zu besichtigen.
2. Die Besichtigung kann werktags zwischen 09.00 und 13.00 Uhr, sowie zwischen 15.00 und 20.00 Uhr, samstags bis 18.00 Uhr, erfolgen. Die Besichtigung ist dem Mieter mindestens vier Tage zuvor anzukündigen. Im Einzelfall kann der Mieter aus wichtigem Grund einer Besichtigung widersprechen. Er muss in diesem Fall unverzüglich einen zeitnahen Ersatztermin anbieten.
3. Bei Gefahr in Verzug (z.B. Rohrbruch, Feuer) ist dem Vermieter der sofortige Zutritt zur Mietsache zu jeder Tages- und Nachtzeit zu ermöglichen. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass auch in seiner Abwesenheit der Zutritt zur Mietsache gewährleistet ist. Der Vermieter ist darüber zu informieren, wem der Mieter zu obigem Zweck einen Wohnungsschlüssel überlassen hat.



## § 8 Veränderungen an und in der Mietsache

1. Bauliche Veränderungen an und in der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.
2. Einrichtungen oder Veränderungen der Mietsache, die der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters während der Mietzeit angebracht oder vorgenommen hat, hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters sofort auf eigene Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.  
Bei genehmigten Veränderungen oder Einrichtungen muss der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses diese auf eigene Kosten beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen, soweit nichts Abweichendes vereinbart ist.
3. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er nach seiner Wahl entweder dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrags für die Abnutzung zu erstatten oder in sonstiger Weise einen angemessenen Ausgleich zu leisten. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch und entfernt der Mieter die Einrichtungen, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet.
4. Aufstellung und Betrieb von (Kamin-)Öfen oder Abluft-Wäschetrocknern bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Bei Aufstellung und Betrieb dieser Geräte hat der Mieter alle gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen sowie die Regeln der Technik zu beachten.
5. Unberührt davon bleiben die Rechte des Mieters aus § 554a BGB

## § 9 Erhaltung der Mietsache

Die Kosten für auch ohne Verschulden des Mieters notwendige Reparaturen an solchen Gegenständen, welche dem häufigen und unmittelbaren Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, z.B. Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Verschlussvorrichtungen für Fensterläden, Rollläden, Jalousien sowie Markisen (Kleinreparaturen) hat der Mieter zu tragen, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur **125,00 €** und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand 6% der Jahreskaltmiete innerhalb von zwölf Monaten nicht übersteigt.

## § 10 Zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung, Raumtemperatur

1. Die dem Tagesaufenthalt dienenden Räume werden während der Heizperiode (1. Oktober bis 30. April) in der Zeit von 6.00 – 23.00 Uhr mit einer Temperatur von mindestens 20°C beheizt.  
Für die sonstigen Räume genügt eine angemessene, der technischen Anlage entsprechende Erwärmung. Außerhalb der Heizperiode ist es Sache des Mieters, durch eigene Übergangsheizung für eine seinen Wünschen entsprechende Raumtemperatur zu sorgen. Soweit der Mieter die Heizung allein betreibt (Etagenheizung), ist er verpflichtet, die Heizung im üblichen Umfang ständig in Betrieb zu halten.
2. Eine Beheizung außerhalb der Heizperiode kann nur verlangt werden, wenn an mindestens drei aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur (gemessen 12.00 Uhr mittags) unter 12°C absinkt. Bei Störungen der Heizanlage, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder sonstiger Unmöglichkeit der Leistung ist der Vermieter nicht zur Ersatzbeheizung verpflichtet. Er hat etwaige Störungen schnellstmöglich beseitigen zu lassen.
3. Sofern die Mietsache nicht über Klimatechnik verfügt, kann der Mieter keine Maßnahmen zur Reduzierung der Innentemperatur verlangen.
4. Bei Auszug trägt der Mieter die Kosten der Zwischenablesung bis zu einem Betrag in Höhe von 70,00 €.
5. Der Vermieter ist berechtigt, die Wärmeversorgung auf einen Dritten zu dessen Bedingungen zu übertragen (Wärmecontracting). Der Mieter verpflichtet sich, die hierdurch zusätzlich anfallenden Kosten zu übernehmen, soweit die nach der Wärmelieferverordnung (WärmeLV) vorgegebenen Voraussetzungen vorliegen.

## § 11 Personenmehrheiten

1. Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Die Erklärungen von einem oder an einen Mieter sind für die anderen rechtsverbindlich. Die Mieter gelten insoweit als gegenseitig bevollmächtigt, ausgenommen bei Kündigungen und Mietaufhebungsvereinbarungen.
3. Bei einer Mehrheit von Vermietern ist jeder berechtigt, Erklärungen mit Wirkung für die anderen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Vermieter gelten insoweit als gegenseitig bevollmächtigt.
4. Tatsachen, die für einen Ehe- bzw. eingetragenen Lebenspartner oder Mitmieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für ihn einen Schadensersatz- oder ähnlichen Anspruch oder eine Schadensersatzpflicht begründen, haben für den anderen Ehe- bzw. eingetragenen Lebenspartner oder Mitmieter die gleiche Wirkung.



## § 12 Schönheitsreparaturen

1. Vorbehaltlich Nr. 2 stellen sich Vermieter und Mieter von der Durchführung von Schönheitsreparaturen gegenseitig frei.
2. Soweit der Mieter die Mietsache bei Mietbeginn renoviert oder nicht renovierungsbedürftig übernommen hat, gilt folgendes: Der Mieter verpflichtet sich, Schönheitsreparaturen wie nachstehend geregelt auf eigene Kosten in fachgerechter Ausführung vorzunehmen oder vornehmen zu lassen. Die Schönheitsreparaturen umfassen:
  - a) Anstreichen der Wände und Decken, Streichen bzw. Lasieren der Innentüren samt Rahmen, der Einbauschränke sowie der Fenster und Außentüren von innen,
  - b) Tapezieren der Wände und Decken sowie das Streichen von Heizkörpern einschließlich Heizungsrohren, dies gilt nicht für Nebenräume.

Die vorstehende Renovierungspflicht des Mieters erstreckt sich dabei nur auf diejenigen Teile der Wohnung, die ihm bei Mietbeginn renoviert oder nicht renovierungsbedürftig übergeben wurden.

Während der Mietzeit gelten die vorgenannten Verpflichtungen im Allgemeinen nach folgenden Zeitabständen (Renovierungsfristen): Schönheitsreparaturen nach § 12 Nr. 2 a) alle 5 Jahre und Schönheitsreparaturen nach § 12 Nr. 2 b) alle 10 Jahre. Die in § 12 Nr. 2 a) aufgeführten Arbeiten sind in Nebenräumen innerhalb der Wohnung (z.B. Speise- oder Besenkammer) alle 7 Jahre fällig. Die vorstehenden Fristen kommen je nach Zustand der Mietsache in Anwendung. Sind bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen fällig, jedoch vom Mieter noch nicht ausgeführt, sind diese bis spätestens zum Beendigungszeitpunkt vom Mieter auszuführen.

## § 13 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung der Mietzeit hat der Mieter die Mietsache sorgfältig gereinigt und geputzt zurückzugeben, dies gilt auch für die Teppichböden. Weist der Vermieter nach, dass die Teppichböden bei Einzug neu verlegt oder fachgerecht gereinigt worden sind, ist der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, ebenfalls die Reinigung fachgerecht vorzunehmen. Im Übrigen wird auf § 12 des Mietvertrags verwiesen.
2. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeit lang leerstehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit bzw. bis zum Ende der normalen Kündigungsfrist.
3. Hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses Gegenstände zurückgelassen, so ist der Vermieter berechtigt, nach vergeblicher schriftlicher Aufforderung und Ablauf einer Frist von zwei Wochen diese durch eine zur öffentlichen Versteigerung befugte Person verwerten zu lassen. Der Erlös abzüglich der Kosten steht dem Mieter zu. Bescheinigt der Versteigerer schriftlich die Wertlosigkeit der Gegenstände, kann der Vermieter darüber wie ein Eigentümer verfügen.

## § 14 Zusatzvereinbarungen für vermietete Eigentumswohnungen

1. Sofern es sich bei der Mietwohnung um eine Eigentumswohnung handelt, sind die Bestimmungen der Teilungserklärung sowie die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über die Ordnung im Haus und das Zusammenleben der Hausbewohner auch für Mieter verbindlich. Dies gilt auch für spätere Änderungen der Teilungserklärung und für nach Abschluss des Mietvertrags getroffene Beschlüsse der Wohnungseigentümer, sofern der Vermieter dem Mieter die Änderungen anzeigt. Gleiches gilt für Änderungen des Umlageschlüssels durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer, sofern der Vermieter den Mieter vor Beginn des nach dem neuen Umlageschlüssel abzurechnenden Wirtschaftsjahrs hierüber informiert hat, vgl. auch § 3 Nr. 2 c).
2. Der jeweilige Verwalter der Wohnungseigentumsanlage ist neben dem Vermieter berechtigt, die zur Aufrechterhaltung der Hausordnung erforderlichen Einzelanweisungen zu erteilen.

## § 15 Wohnfläche

Die Parteien sind sich darüber einig, dass für die Berechnung der Wohnfläche die Wohnflächenverordnung in der jeweils gültigen Fassung zur Anwendung kommt.

## § 16 Meldepflicht

Der Mieter ist verpflichtet, sich innerhalb von zwei Wochen nach Bezug der Mietsache bei der Meldebehörde anzumelden. Hierfür stellt der Vermieter dem Mieter eine Wohnungsgeberbestätigung aus. Die amtliche Meldebestätigung hat der Mieter dem Vermieter innerhalb einer weiteren Woche vorzulegen.



### § 17 Datenschutzhinweise

Die in diesem Mietvertrag erhobenen vertragswesentlichen personenbezogenen Daten des Mieters werden lediglich zweckgebunden zur Durchführung des Mietverhältnisses verwendet. Die Erlaubnis hierfür ergibt sich aus Art. 6 Abs. 1 b) der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO). Die Datenverarbeitung beschränkt sich hierbei auf die notwendigen Informationen. Sofern zu vertragsnotwendigen Abrechnungs- oder Verwaltungszwecken eine Datenweitergabe an Dritte wie z.B. Versorger, Abrechnungsunternehmen oder Hausverwalter erforderlich ist, darf eine Datenweitergabe an die betreffenden Empfänger stattfinden.

Darüber hinaus kann der Vermieter nach Interessenabwägung aus Art. 6 Abs. 1 f) DS-GVO Daten des Mieters verwenden, z.B. zur Weitergabe von Adresdaten des Mieters an Handwerker zur Terminkoordinatin. Der Mieter kann einer solchen Datenverwendung jedoch widersprechen, sofern Gründe vorliegen, die sich aus der besonderen Situation ergeben.

Der Vermieter ist hierbei verantwortliche Stelle im Sinne der DS-GVO. Er trägt dafür Sorge, die ihm zur Verfügung gestellten Daten des Mieters durch Ergreifung technischer und organisatorischer Maßnahmen nach dem Stand der Technik zu schützen. Der Mieter kann gegenüber dem Vermieter Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Einschränkung, Löschung und Weitergabe seiner Daten aus Art. 15 ff. DS-GVO geltend machen. Der Vermieter ist verpflichtet, einem berechtigten Auskunftsersuchen spätestens nach 30 Tagen nachzukommen.

### § 18 Sonstige Vereinbarungen

Sonstige Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige Vereinbarungen hier eintragen;  
Sonstige Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige Vereinbarungen hier eintragen;  
Sonstige Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige Vereinbarungen hier eintragen;  
Sonstige Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige Vereinbarungen hier eintragen;  
Sonstige Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige Vereinbarungen hier eintragen;  
Sonstige Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige Vereinbarungen hier eintragen;  
Sonstige Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige Vereinbarungen hier eintragen;  
Sonstige

Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige  
Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige  
Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige  
Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige  
Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige  
Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige  
Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige  
Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige  
Vereinbarungen hier eintragen; Sonstige Vereinbarungen hier eintragen;

Andere als in diesem Vertrag getroffene Vereinbarungen bestehen nicht. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Die nachfolgend abgedruckte Hausordnung (S. 8) ist Bestandteil des Vertrags.

Musterhausen, den 20.12.2018  
(Ort) (Datum)

**Unterschrift:**

(Vermieter/in)

(Mieter/in)



# Hausordnung

## 1. Vorbemerkung

Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung zur Aufrechterhaltung der Ruhe und Ordnung im Haus einseitig abzuändern, soweit dadurch keine zusätzlichen Verpflichtungen des Mieters entstehen.

## 2. Rücksichtnahme

Die Hausbewohner verpflichten sich zur gegenseitigen Rücksichtnahme sowie zum sachgemäßen Umgang mit der Mietsache und den Gemeinschaftsflächen.

## 3. Ruhezeiten

In der Zeit von 13.00 – 15.00 Uhr sowie 22.00 – 6.00 Uhr ist Ruhe auf Zimmerlautstärke einzuhalten. Insbesondere ist zu diesen Zeiten zu vermeiden:

Starkes Türenschielen; ruhestörende Haus- und Gartenarbeiten. An Sonn- und Feiertagen ist die Erledigung solcher ruhestörender Arbeiten ganztägig zu unterlassen. Bei der Benutzung von Fernseh-, Radio- oder sonstigen Geräten sowie Musikinstrumenten ist stets Zimmerlautstärke einzuhalten.

## 4. Reinigung

Der Vermieter behält sich vor, einen externen Dienstleister mit der Durchführung der Gebäudereinigung, der Straßenreinigung und/oder des Räum- und Streudienstes auf Kosten des Mieters zu beauftragen, vgl. § 3 Nr. 2 f a.E.

Solange und soweit der Vermieter sich nicht eines externen Dienstleisters bedient, gilt Folgendes: Die Zugänge zu den einzelnen Wohnungen, die Treppen sowie die Treppfenster einschließlich der Geländer sind von den jeweiligen Parteien (Mieter) stets sauber zu halten. Wohnen mehrere Parteien auf einem Stockwerk, so hat die Reinigung abwechselnd zu erfolgen. Die Reinigung, Räumung und Bestreuung der gemeinschaftlich genutzten Treppen, Räume, Plätze, Einfahrten und Höfe sowie der Straße und Gehwege wechselt von Woche zu Woche zwischen allen Hausbewohnern in fortlaufender Reihe. Die Reinigung der Straßen und Gehwege muss nach den jeweiligen Ordnungsvorschriften mindestens 1x wöchentlich, bei Bedarf täglich, vorgenommen werden. Insbesondere ist die ausreichende Beseitigung von Schnee und Eis sicherzustellen.

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Reinigungsgeräte und Streumaterial zu stellen. Kommt der Mieter seiner Pflicht nicht ordnungsgemäß nach, so ist der Vermieter berechtigt, nach erfolgloser Mahnung die Reinigung, Räumung und Bestreuung auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen.

## 5. Gemeinschaftseinrichtungen

Gemeinschaftseinrichtungen dürfen nur zu den dafür vorgesehenen Zwecken benutzt werden. Insbesondere ist das Rauchen in diesen Einrichtungen sowie im Treppenhaus und den Allgemeinfluren nicht erlaubt.

Das Einstellen von Krafträdern ist in den zur Alleinbenutzung gemieteten Haupt- und Nebenräumen nicht gestattet. Hauseingang, Treppen, Flure, Keller und Gemeinschaftsräume sind von Gegenständen aller Art, mit Ausnahme von Kinderwägen, Gehhilfen und Rollstühlen, die Fluchtwege nicht versperren und keine wesentlichen Hindernisse darstellen, freizuhalten.

## 6. Außentüren

Die Haustüre ist stets geschlossen zu halten, darf jedoch aus Gründen der Fluchtmöglichkeit auch während der Nacht-

ruhe nicht abgeschlossen werden. Sämtliche Türschlüssel sind sorgfältig aufzubewahren.

## 7. Lüften und Heizen

Der Mieter hat für ausreichende Lüftung und Heizung der Mietsache Sorge zu tragen. Zum Lüften sind die Fenster kurzzeitig ganz zu öffnen (Stoßlüften).

## 8. Abfallbeseitigung

Müll muss ordnungsgemäß getrennt werden und darf frühestens am Abend vor der Abholung auf den Gehweg gestellt werden. Das Herausstellen des Mülls an die Straße ist Sache des Mieters.

Die Zwischenlagerung von Sperrmüll ist weder in den Gemeinschaftsräumen noch der Außenanlage gestattet. Abfälle dürfen nicht ins WC geworfen werden.

## 9. Brennmaterial

Aus feuerpolizeilichen Gründen dürfen leichtentzündliche Gegenstände nicht in den Keller- und Bodenräumen sowie in der Garage gelagert werden.

Brennstoffe dürfen nur in den hierfür ausgewiesenen Räumen gelagert werden. Öfen und Herde dürfen nur mit dem jeweils geeigneten Brennstoff beheizt werden.

## 10. Waschen und Trocknen

Während des Waschens ist die Waschküchentür geschlossen zu halten. Die Wäsche ist auf dem vom Vermieter bestimmten Trockenplatz zu trocknen und darf nur solange aufgehängt werden, wie es der Trockenvorgang erfordert. Es ist darauf zu achten, dass der Wasch-/Trockenraum durch den Nutzer ausreichend gelüftet und geheizt wird.

## 11. Kälteschutz

Der Mieter hat alle möglichen Maßnahmen zu ergreifen, um ein Einfrieren von Leitungen zu verhindern. Ab 5°C kann die Wasserleitung bei Einfriergefahr abgestellt werden. Befindet sich der Haupthahn in den Räumen des Mieters, so muss dieser den Zutritt bei Bedarf ermöglichen.

## 12. Grillen

Grillen innerhalb der Mietsache (Balkon, Terrasse) und auf dem Grundstück ist nur in Ausnahmefällen gestattet, sofern keine Belästigungen auftreten.

## 13. Allgemeinbeleuchtung

Fällt die Allgemeinbeleuchtung im Bereich Hauseingang und Treppenhaus aus, so muss jeder Mieter im Rahmen einer Notversorgung das Treppenhaus seines Stockwerks, der Mieter des Erdgeschosses auch den Hauseingang, beleuchten.

## 14. Außenantennen, Blumenkästen, etc.

Das Anbringen von Außenantennen, Blumenkästen, Schildern und ähnlichen Vorrichtungen darf nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters in sachgemäßer Ausführung erfolgen. Außenantennen sind zu entfernen, wenn der Vermieter nachträglich eine Gemeinschaftsantenne anbringt. Die Zustimmung kann vom Vermieter aus wichtigem Grund widerrufen werden.

## 15. Gartenpflege

Soweit der Mieter die Gartenpflege zu erledigen hat, ist der Vermieter nicht verpflichtet, Arbeitsgeräte zu stellen.

