MIETVERTRAG
über Wohnräume

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

zwischen **Vermieter**:

Herrn Volker Vermieter
Vermieterweg 12, 12345 Vermieterort

und **Mieter**:

Herrn Max Mieter, geb. am 01.02.1959	
Herrn Tim Test, geb. am 01.03.1965	
Frau Martina Muster, geb. am 01.04.1967	
Email:	mieter1@mieter.de
(Mobil-)Telefon:	0144-12345678

- Seriennummer: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Unverändertes Original, wenn dieser Hinweis in BLAUER Schrift erscheint!

Muster

§ 1 MIETOBJEKT

1. Vermietet werden zu Wohnzwecken in 12345 Objektort

   Objektweg - Straße Nr. 12

☐ das gesamte Anwesen

☒ die Wohnung im DG Stock – ☒ gesamt – ☐ rechts – ☐ links – ☐ mitte – Nr.47 , bestehend aus:

5,5 Zimmer	1 Küche	1 Bad/WC	1 Bad ohne WC	2 WC
1 Abstellraum	1 Flur	1 Kelleranteil Nr.111	1 Speicheranteil Nr.- 33	
-- Balkon	1 Garten/_anteil	1 Terrasse		
1 Carport	-- Garage Nr. --	-- (TG-)Stellplatz Nr. --		

Die Wohnfläche beträgt ca. 125 m²

Die Angabe der Fläche dient wegen nur überschlägiger Ermittlung und möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietobjektes und stellt keine zugesicherte Eigenschaft dar. Der räumliche Umfang des Mietobjektes ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume.

2. Dem Mieter werden folgende Schlüssel übergeben:

1 Zentralschlüssel Nr. 4711		2 Sonstige Schlüssel Sonstige Schlüssel	
2 Hausschlüssel	6 Wohnungsschlüssel	1 Kellerschlüssel	2 Speicherschlüssel
3 Zimmerschlüssel	4 Briefkastenschlüssel	5 Garagenschlüssel	3 Garagenfunk

860419 ©Haus- und Grundbesitzerverein Augsburg und Umgebung e.V. www.hugaugsburg. de
Nachdruck und Vervielfältigung sowie die elektronische Einspeicherung und Verarbeitung sind nicht gestattet.

3. Der Mieter ist bis auf Widerruf berechtigt, soweit vorhanden, gemeinschaftliche Einrichtungen (z.B. Waschküche, Trockenplatz) im Rahmen der Hausgemeinschaftsordnung mitzubenützen.

4. Eine Besichtigung hat vor Vertragsabschluss durch den Mieter stattgefunden am ____25.03.2019____. (eventuell Widerrufsbelehrung aushändigen)

5. Die Angaben des vorgelegten Energieausweises dienen nur zur Information und stellen keine zugesicherte Eigenschaft dar.

§ 2 NUTZUNG DES MIETOBJEKTES, VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT

1. Das Anbringen von Schildern, Beschriftungen, Rollläden, Markisen und ähnlichem ist nur mit Einwilligung des Vermieters gestattet. Der Vermieter ist berechtigt, eine einheitliche Gestaltung der Wohnungsschilder zu verlangen. Bei der Wegnahme hat der Mieter die betreffende Stelle auszubessern und den früheren Zustand wiederherzustellen.
2. Um Feuchteschäden zu vermeiden, sind die angemieteten Räume ausreichend zu beheizen und zu belüften (siehe hierzu II. der nachfolgenden Hausordnung). Das Wäschetrocknen ist in den Wohnräumen grundsätzlich untersagt, soweit dem Mieter ausreichender anderweitiger Trockenraum zur Verfügung gestellt wird.
3. Ist ein Garten/Gartenanteil vermietet, ist der Mieter zur regelmäßigen Pflege (Rasenmähen, Pflanzen gießen, Unkraut jäten, Hecke schneiden etc.) verpflichtet. Wurde ein Anwesen insgesamt vermietet, obliegt dem Mieter die Verkehrssicherungspflicht, insbesondere die Pflege der Außenanlage, das Kehren sowie unter Berücksichtigung einschlägiger örtlicher Satzungen das Räumen/Streuen auch der zugehörigen öffentlichen Wege. Für die Beschaffung und Instandhaltung der hierfür notwendigen Gerätschaften ist der Mieter selbst verantwortlich.
4. Handelt es sich bei dem Mietobjekt um eine **Eigentumswohnung** bestimmen sich die Gebrauchsrechte nach den unter den Eigentümern geltenden Regelungen, wobei der Mieter, die dem Vermieter zustehenden Gebrauchsrechte ausüben darf. Maßgeblich ist die derzeitige Hausordnung der Wohnungseigentümergemeinschaft in ihrer jeweils gültigen Fassung. Der Verweis auf das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander beinhaltet, dass Änderungen im Gemeinschaftsverhältnis der Eigentümer durch Beschlüsse, die ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen gegenüber dem Mieter wirken, soweit damit einhergehende Beschränkungen der Gebrauchsbefugnis für den Mieter zumutbar sind. Eine solche Änderung tritt ein, sobald der Vermieter dem Mieter die neue Gebrauchsregelung in Textform übermittelt hat.

§ 3 MIETZEIT (Zutreffendes bitte ankreuzen)

Das Mietverhältnis beginnt am _____01.04.2019_____ .

☐ **Mietvertrag auf unbestimmte Zeit:**
Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Die Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften und muss dem Vertragspartner unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen spätestens am 3. Werktag eines Monats schriftlich zugegangen sein.

☒ **Mietvertrag auf bestimmte Zeit:**
Das Mietverhältnis endet am_____31.12.2022_____ (nur Monatsende).

Die Befristung ist **nur** zulässig, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit

☒ die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will, oder

☐ in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instandsetzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder

☐ die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Grund der Befristung (ausführlich, pauschale Bezugnahme auf obige Gründe ist nicht ausreichend):
Hier kann der Grund für die Befristung eingetragen werden

Auch bei einem auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrag sind Mieterhöhungen, soweit nicht eine Staffelmiete oder eine Indexmiete vereinbart wurde, nach § 558 BGB (Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) und § 559 BGB (Mieterhöhung bei Modernisierung) möglich.

- Seriennummer: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Muster

☒ **Kündigungsverzicht:**
Die Parteien verzichten gegenseitig für die Dauer von __1__ (maximal 4) Jahr(en) auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Mietvertrags. Eine Kündigung ist frühestens zum Ablauf des oben genannten Zeitraums zulässig. Die vierjährige Höchstfrist berechnet sich dabei vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (und nicht vom Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses) bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter das Mietverhältnis erstmals beenden kann.
Von dem Verzicht bleiben die Rechte des Vermieters zur Mieterhöhung und die Rechte der Parteien zur Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.

§ 4 MONATLICHE MIETE

Wohnung/Anwesen derzeit netto:	626,94 €
Garage/(TG-)Stellplatz derzeit netto:	50,00 €
Betriebskosten monatliche **Vorauszahlung** derzeit	25,00 €
Heizung und Warmwasserversorgung monatliche **Vorauszahlung** derzeit	25,00 €
Gesamtzahlung derzeit monatlich	726,94 €

1. **Nur auszufüllen/anzukreuzen in Gemeinden, die wirksam der Mietpreisbremse gemäß § 556g BGB unterworfen sind und wenn die Miete mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt:**

☐ Die Vormiete (Miete 1 Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses) hat bereits € _____-- betragen.

☐ In den letzten 3 Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

☒ Es handelt sich um die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung.

☐ Die Wohnung wird nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet.

2. **Mieterhöhungen** richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (§§ 558 ff BGB)

oder die Vertragsparteien vereinbaren eine (Zutreffendes bitte ankreuzen):

☐ **Staffelmiete**
Es wird eine Staffelmiete vereinbart wie folgt:

ab_____--_____ auf_____--€	ab_____--_____ auf_____--€
ab_____--_____ auf_____--€	ab_____--_____ auf_____--€
ab_____--_____ auf_____--€	ab_____--_____ auf_____--€

Zwischen den einzelnen Erhöhungen muss ein Zeitraum von mindestens einem Jahr liegen. Erhöhungen nach §§ 558–559b BGB sind während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung nicht möglich.

☐ **Indexmiete**
Bei der vereinbarten Miete handelt es sich um eine Indexmiete. Sie ändert sich gemäß § 557 b BGB entsprechend dem Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland nach oben oder nach unten. Ausgangspunkt der Anpassung der Miete ist der Preisindex bei Beginn des Mietverhältnisses. Vor jeder Anpassung muss die Miete mindestens ein Jahr unverändert geblieben sein. Eine Änderung der Miete ist schriftlich oder in Textform geltend zu machen. Dabei ist die eingetretene Änderung des Preisindexes anzugeben. Die geforderte Erhöhung sowie die geänderte Miete müssen als Betrag in dem Erhöhungsverlangen angegeben werden. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten. Während der Geltung der Indexmiete sind Mieterhöhungen nach § 558 BGB ausgeschlossen. Erhöhungen auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen können nur durchgeführt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen durchführen musste, die er nicht zu vertreten hatte.

- Seriennummer: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Muster

§ 5 BETRIEBSKOSTEN

1. Der Mieter trägt zusätzlich zur Miete die Betriebskosten gemäß der jeweils gültigen Betriebskostenverordnung, insbesondere:
   - Grundsteuer
   - Wasserversorgung
   - Entwässerung
   - Heiz- und Warmwasserkosten
   - Betrieb des Aufzugs
   - Straßenreinigung
   - Müllbeseitigung
   - Gebäudereinigung
   - Ungezieferbekämpfung
   - Gartenpflege
   - Beleuchtung
   - Schornsteinreinigung
   - Sach-/Haftpflichtversicherung (Feuer-, Sturm-, Wasser-,
   - Elementarschäden-, Glas-, Gebäudehaftpflicht-, Öltank-, Aufzugversicherung, etc.)
   - Hauswart
   - Gemeinschafts-Antennenanlage
   - Breitbandkabelnetz
   - Einrichtung der Wäschepflege

   sowie folgende **sonstige Betriebskosten** gemäß § 2 Nr.17 Betriebskostenverordnung:
   Prüfung und Wartung von Feuerlöschern, Blitzableitern/Blitzschutzanlagen, Rauchwarnmeldern und Brandmeldeanlagen, Elektro- und Gegensprechanlagen, Lüftungs- und Rauchabgasanlagen, E-Check, Tiefgarageneinrichtungen, Wachdienste, Dachrinnenheizung und -reinigung, Reinigung für Lichtschächte, Überprüfung der Rückstausicherung, Prüfung nach der Trinkwasserverordnung, Anmietung/Leasing für Rauchwarnmelder, Wartung von Pumpen, Dichtigkeitsprüfung von Gasleitungen (Gashausschau)

   Weitere sonstige Betriebskosten:
   weitere sonstige Betriebskosten

2. Die Betriebskosten sind nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Abweichend hiervon vereinbaren die Parteien folgenden Umrechnungsmaßstab (z.B. Personenzahl):

   Umrechnungsmaßstab
   Betriebskosten sind bei vorhandenen Messeinrichtungen nach Verbrauch abzurechnen.

3. Handelt es sich beim Mietobjekt um eine **Eigentumswohnung** werden die Betriebskosten nach Miteigentumsanteilen umgelegt, es sei denn die Eigentümergemeinschaft hat die Betriebskostenumlage anderweitig geregelt.
4. Der Mieter trägt die Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung gemäß der Heizkostenverordnung. Der Vermieter entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen, mit welcher Energieart die Heizung betrieben werden soll.
5. Die Heiz- und Betriebskosten sind vom Vermieter innerhalb von 12 Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes abzurechnen. Der Abrechnungszeitraum darf 12 Monate nicht überschreiten.
6. Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Schrift- oder Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.
7. 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.
8. Ist die Zahlung einer **Pauschale auf die Betriebskosten** vereinbart, so ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Schrift- oder Textform auf den Mieter anteilig umzulegen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird. Ermäßigen sich die Betriebskosten, ist der Vermieter verpflichtet, die Pauschale entsprechend herabzusetzen.
9. Werden Mehrkosten vom Vermieter nicht unmittelbar nach Entstehen verlangt, ist hierin kein Verzicht auf die Geltendmachung dieser Kosten für die Zukunft zu sehen.

§ 6 MIETSICHERHEIT/KAUTION

1. Der Mieter hat eine Kaution in Höhe von 450,00 € (maximal drei Netto-Mieten) zu leisten.
2. Die Kaution ist vom Mieter als Geldsumme bereit zu stellen. Er kann diese in drei gleichen Raten zusammen mit der ersten, zweiten und dritten Monatsmiete bezahlen.
3. Andere Anlageform: Andere Anlageform
4. Die Kaution sichert alle Ansprüche aus dem Mietverhältnis und seiner Beendigung.

§ 7 ZAHLUNG DER MIETE

1. Die Miete ist spätestens zum 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu bezahlen.
2. Sämtliche Zahlungen sind lastenfrei an folgende Bankverbindung zu leisten:

   Kontoinhaber: Volker Vermieter

   Bank: Musterbank BIC: XXXXXXXXXXX

   IBAN: DEXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- Seriennummer: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Muster

Nachdruck und Vervielfältigung sowie die elektronische Einspeicherung und Verarbeitung sind nicht gestattet.

§ 8 SCHÖNHEITSREPARATUREN

1. Unter Schönheitsreparaturen werden verstanden: Das fachgerechte Streichen oder Tapezieren der Decken und Wände sowie das Streichen der Heizkörper einschließlich Heizungsrohre, der Innentüren sowie der Fenster- und Außentüren von innen und die Reinigung der Fußböden.
2. Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen innerhalb der Mieträume durchzuführen. Der übliche Turnus für die Durchführung der Schönheitsreparaturen beträgt in der Regel bei Küchen, Bädern, Duschen und WCs 5 Jahre, bei Wohn/Schlafräumen, Dielen und Fluren 8 Jahre, bei anderen Räumen 10 Jahre. Entscheidend ist jedoch der jeweilige Zustand, sodass der Turnus sich verlängern oder verkürzen kann. Eine Anfangsrenovierung schuldet der Mieter nicht.
   Die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen besteht nur, wenn diese während der Mietzeit durch dessen Mietgebrauch erforderlich werden und die Mieträume dem Mieter bei Mietbeginn in einem renovierten Zustand übergeben worden sind. Der Übergabe der Räume in einem renovierten Zustand steht es gleich, wenn dem Mieter vom Vermieter ein angemessener Ausgleich für die vorvertragliche Abnutzung geleistet wurde.
3. Unabhängig dieser vorstehenden Regelung stellt der Mieter hiermit den Vermieter von Ansprüchen auf Durchführung von Schönheitsreparaturen frei, die während der Mietzeit durch den Mietgebrauch des Mieters erforderlich werden.

§ 9 UNTERVERMIETUNG

1. Der Mieter ist ohne Erlaubnis des Vermieters weder zu einer Untervermietung des Mietobjektes noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt. Der Vermieter kann eine erteilte Erlaubnis zur Untervermietung widerrufen, wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt. Die Erlaubnis der Untervermietung ist jeweils für die betreffende Person/Personen gültig.
   Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter nach Abmahnung das Hauptmietverhältnis aus wichtigem Grund ohne Einhaltung der Kündigungsfrist kündigen.
2. Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages das berechtigte Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.
3. Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

§ 10 AUSBESSERUNG UND BAULICHE VERÄNDERUNG

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

§ 11 INSTANDHALTUNG

1. Schäden am Mietobjekt hat der Mieter, sobald er sie feststellt, dem Vermieter oder dessen Beauftragten unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter verzichtet auf Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die – ausgenommen bei Gefahr im Verzug – von ihm vorgenommen werden, ohne vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben.
2. Reparaturkosten an Teilen des Mietobjektes, die dem häufigen und unmittelbaren Zugriff des Mieters unterliegen, hat der Mieter dem Vermieter zu erstatten, soweit im Einzelfall die Kosten € 100,00 und im Mietjahr insgesamt 6% der Netto-Jahresmiete, nicht überschreiten. Dies betrifft insbesondere die Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, für Heiz- und Kocheinrichtungen, sowie für Fenster- und Türverschlüsse und Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.

§ 12 BETRETEN DES MIETOBJEKTES DURCH DEN VERMIETER

1. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter und/oder seinem Beauftragten nach entsprechender Vorankündigung den Zutritt zum Mietobjekt zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt.
2. Ist ein Verkauf oder eine Vermietung des Mietobjekts beabsichtigt, darf der Vermieter und/oder sein Beauftragter zusammen mit den Interessenten nach vorheriger Anmeldung das Mietobjekt betreten. Bei begründeten Ausnahmefällen (z.B. auswärtige Interessenten) ist der Mieter verpflichtet, eine Besichtigung abends bis 20.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen zu gestatten.
3. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass das Mietobjekt in Notfällen betreten werden kann.

- Seriennummer: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Muster

Nachdruck und Vervielfältigung sowie die elektronische Einspeicherung und Verarbeitung sind nicht gestattet.

§ 13 ANTENNEN, KABELANSCHLUSS

1. Ist keine Gemeinschaftsantenne oder Kabel- oder Satellitenanlage vorhanden, ist der Mieter berechtigt, auf eigene Kosten eine Antenne anzubringen. Eine hierfür geeignete Stelle wird ihm vom Vermieter zugewiesen.
2. Ist eine Gemeinschaftsantenne, Kabel- oder Satellitenanlage 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. Bei Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne, Kabel- oder Satellitenanlage ist der Vermieter berechtigt, eine angemessene Benutzungsgebühr zur monatlichen Miete zu fordern.

§ 14 TIERHALTUNG

1. Die Kleintierhaltung (z.B. Ziervögel, Fische, Hamster etc.) ist grundsätzlich gestattet soweit diese im üblichen Rahmen erfolgt und keine unzumutbaren Beeinträchtigungen dadurch entstehen.
2. Andere Haustiere, insbesondere Hunde und Katzen, dürfen nur mit Erlaubnis des Vermieters gehalten werden. Die Erlaubnis darf vom Vermieter nur aus wichtigem Grund versagt oder widerrufen werden. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn durch die Tierhaltung andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung der Mieter, des Mietobjektes, des Hauses oder des Grundstücks zu befürchten oder zu erwarten ist oder Regelungen der Eigentümergemeinschaft entgegenstehen.
3. Der Mieter haftet für durch seine Tierhaltung entstehende Schäden nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 15 HAFTUNG, SCHADENERSATZ

1. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters auf Schadenersatz für anfängliche Sachmängel aus § 536 a Absatz 1 BGB (sog. Garantiehaftung) ist ausgeschlossen.
2. Der Vermieter haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit; für leichte Fahrlässigkeit nur bei einer Verletzung wesentlicher Vertragspflichten. Diese Haftungsbeschränkungen gelten nicht bei der Verletzung des Körpers, des Lebens oder der Gesundheit.
3. Der Vermieter haftet nicht für die rechtzeitige Fertigstellung des Mietobjektes bzw. Rückgabe durch den bisherigen Mieter, sofern ihn, seinen gesetzlichen Vertreter oder seinen Erfüllungsgehilfen keine grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz trifft. Die Rücktritts- und Kündigungsrechte des Mieters bleiben unberührt.

§ 16 MEHRERE VERTRAGSPARTNER, EMPFANGSVOLLMACHT

1. Mehrere Vertragspartner haften für alle Verbindlichkeiten 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 Ausspruch von Kündigungen und für Mietaufhebungsverträge. Die Vollmachten können jederzeit widerrufen werden.

§ 17 AUFRECHNUNG, ZURÜCKBEHALTUNG, MINDERUNG

1. Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung gemäß §§ 536a, 539 oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat. Mit anderen Forderungen aus dem Mietverhältnis kann der Mieter nach den gesetzlichen Bestimmungen aufrechnen. Mit sonstigen Forderungen, die nicht aus dem Mietverhältnis stammen, kann der Mieter nur aufrechnen, wenn diese unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind.
2. Eine Mietminderung tritt kraft Gesetzes ein, wenn ein Mangel die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache i.S.d. § 536 BGB mindert oder aufhebt und der Mangel dem Vermieter angezeigt worden ist..

§ 18 BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSES

1. Bauliche Veränderungen sind rückzubauen und der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen.
2. Aufwendungsersatzansprüche des Mieters werden ausgeschlossen. Einrichtungen des Mieters im Sinne von § 539 Abs. 2 BGB hat der Mieter zu entfernen.
3. Zwischenablese- und Nutzerwechselgebühren (z.B. Heizung, Wasser) trägt der Mieter, es sei denn, die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses ist auf ein Verschulden des Vermieters zurückzuführen.
4. Endet das Mietverhältnis durch begründete fristlose Kündigung seitens des Vermieters, haftet der Mieter auch für entstehenden Mietausfall. Der Vermieter hat sich im Rahmen seiner Schadenminderungspflicht um einen Ersatzmieter zu bemühen.
5. Bei Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung, Mietaufhebung oder aus einem anderen Grund ist weder der Vermieter noch der Mieter verpflichtet, einer Fortsetzung des Mietverhältnisses zu widersprechen. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB ist ausgeschlossen.

§ 19 HAUSORDNUNG

Die nachfolgend abgedruckte Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages. Handelt es sich bei dem Mietobjekt um eine Eigentumswohnung, geht eine bestehende Hausordnung der Wohnungseigentümergemeinschaft dieser nachfolgend abgedruckten Hausordnung vor.

- Seriennummer: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Muster

Nachdruck und Vervielfältigung sowie die elektronische Einspeicherung und Verarbeitung sind nicht gestattet.

§ 20 Datenschutzinformation

1. Zum Zweck der Anbahnung und Durchführung des Mietvertrages werden folgende Daten erhoben: Anrede, Vorname, Nachname, Anschrift, E-Mail-Adresse, Telefonnummer, Anzahl der im Haushalt lebenden Personen, Einkommensverhältnisse, Beruf, eröffnete und noch nicht abgeschlossene Verbraucherinsolvenz-verfahren, Kontodaten, Höhe der Miete und Betriebskosten, Verbrauchsdaten und Betriebskosten gem. BetrKV und HeizKV, Daten über den Eingang der Mieten und Betriebskosten, Korrespondenz während des Mietverhältnisses. Die Datenverarbeitung ist nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b, f DSGVO zu den genannten Zwecken und für die beidseitige Erfüllung von Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis erforderlich. Die personenbezogenen Daten des Mieters werden regelmäßig bis zum Ablauf der gesetzlichen 3-jährigen Regelverjährungsfrist (§ 195 BGB) gespeichert und mit Ablauf der Frist gelöscht. Sofern nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. c DSGVO wegen steuer- und handelsrechtlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten (aus HGB, StGB oder AO) eine längere Speicherungspflicht besteht oder in eine längere Speicherung nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a DSGVO eingewilligt wurde, gelten diese Fristen.
2. Persönlichen Daten werden nicht an andere außer den im Folgenden genannten Dritten zu den aufgeführten Zwecken weitergegeben. Soweit dies nach Artikel 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO für die Abwicklung des Mietverhältnisses mit Ihnen erforderlich ist, werden Ihre personenbezogenen Daten an Dritte weitergegeben. Zum Zwecke der Abrechnung der Betriebskosten werden die Verbrauchsdaten für Heizung/Warmwasser von der beauftragten Messdienstfirma erhoben. Diese (sowie ggf. folgende) werden an das beauftragte Abrechnungs-unternehmen weitergeleitet. Zum Zwecke der Erfüllung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsverpflichtungen der Mieträumlichkeiten werden Ihr Name und Ihre Kontaktdaten bei Erforderlichkeit an Handwerker/Dienstleister oder Sachverständige bzw. den jeweiligen Gebäudeversicherer und Haftpflichtversicherer des Grundstücks weitergegeben. Zum Zwecke der Erfüllung von Rechtsansprüchen wird anderen Mietern auf deren Verlangen Einsicht in sämtliche, den jeweiligen Jahresabrechnungen zugrunde liegenden Originalbelege und Verbrauchserfassungen gewährt.
3. Sie haben das Recht eine erteilte Einwilligung zu widerrufen gemäß Artikel 7 Abs. 3 DSGVO, Auskunft über die von uns verarbeiteten Daten gemäß Artikel 15 DSGVO, die Berichtigung Ihrer gespeicherten Datensätze gemäß Artikel 16 DSGVO sowie die Löschung ihrer personenbezogenen Daten gemäß Artikel 17 DSGVO zu verlangen. Außerdem steht Ihnen das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung gemäß Artikel 18 DSGVO, einer Mitteilung im Zusammenhang mit der Berichtigung oder Löschung personenbezogener Daten oder der Einschränkung der Verarbeitung gemäß Artikel 18 DSGVO sowie das Recht auf Datenübertragbarkeit gemäß Artikel 20 DSGVO zu. Auch können Sie sich bei einer Aufsichtsbehörde gemäß Artikel 77 DSGVO beschweren.
4. Sofern Ihre personenbezogenen Daten auf Grundlage von berechtigten Interessen gemäß Artikel 6 Abs. 1 S. 1 lit. f DSGVO verarbeitet werden, haben Sie das Recht, gemäß Artikel 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten einzulegen, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben. Sofern Sie von Ihrem Widerspruchsrecht Gebrauch machen, wenden Sie sich bitte an die oben angegebene Adresse des Verantwortlichen.

§ 21 SONSTIGE VEREINBARUNGEN

(z.B. Inventar, Räum- und Streupflicht, Treppenhausreinigung, Gartenpflege, Brennstoffbeschaffung.)

Dies ist nur ein Muster, aber hier könnten die sonstigen Vereinbarungen stehen Dies ist nur ein Muster, aber hier könnten die sonstigen Vereinbarungen stehen Dies ist nur ein Muster, aber hier könnten die sonstigen Vereinbarungen stehen Dies ist nur ein Muster, aber hier könnten die sonstigen Vereinbarungen stehen Dies ist nur ein Muster, aber hier könnten die sonstigen Vereinbarungen stehen Dies ist nur ein Muster, aber hier könnten die sonstigen Vereinbarungen stehen Dies ist nur ein Muster, aber hier könnten die sonstigen Vereinbarungen stehen Dies ist nur ein Muster, aber hier könnten die sonstigen Vereinbarungen stehen Dies ist nur ein Muster, aber hier könnten die sonstigen Vereinbarungen stehen Dies ist nur ein Muster, aber hier könnten die sonstigen Vereinbarungen stehen

Dies ist nur ein Muster, aber hier könnten die sonstigen Vereinbarungen stehen Dies ist nur ein Muster, aber hier könnten die sonstigen Vereinbarungen stehen Dies ist nur ein Muster, aber hier könnten die sonstigen Vereinbarungen stehen Dies ist nur ein Muster, aber hier könnten die sonstigen Vereinbarungen stehen Dies ist nur ein Muster, aber hier könnten die sonstigen Vereinbarungen stehen
Dies ist nur ein Muster, aber hier könnten die sonstigen Vereinbarungen stehen Dies ist nur ein Muster, aber hier könnten die sonstigen Vereinbarungen stehen Dies ist nur ein Muster, aber hier könnten die sonstigen Vereinbarungen stehen Dies ist nur ein Muster, aber hier könnten die sonstigen Vereinbarungen stehen Dies ist nur ein Muster, aber hier könnten die sonstigen Vereinbarungen stehen

Vertragsort, den 25.03.2019

(Vermieter) (Mieter)

- Seriennummer: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Muster

Hausordnung

Gegenseitige Rücksichtnahme aller Bewohner ist die Grundlage eines geordneten und harmonischen Zusammenlebens.

- Seriennummer: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

I. SAUBERKEIT UND REINIGUNGSPFLICHTEN

1. Die gemeinschaftlichen Anlagen, insbesondere das Treppenhaus sowie die Zugänge zu den einzelnen Wohnungen, zum Keller und zum Speicher, sind immer sauber zu halten. Verunreinigungen sind vom verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen.
2. Wurde die Reinigungspflicht sowie die Räum- und Streupflicht und damit die Sicherung der öffentlichen Wege vom Mieter übernommen, so ist dies entsprechend der aktuell gültigen gemeindlichen Satzung zuverlässig durchzuführen. Soweit dort nichts anderes geregelt ist, haben die Anlieger an Werktagen spätestens bis 7 Uhr und an Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen spätestens bis 8 Uhr die Gehwege in ausreichender Breite von Schnee zu räumen und bei Glätte mit Splitt, Sand oder anderen abstumpfenden Mitteln zu bestreuen bzw. das Eis zu beseitigen, wobei dies ohne Beschädigung des Belages zu erfolgen hat. Die Sicherungsmaßnahmen sind bis 20 Uhr so oft zu wiederholen, wie dies zur Verhütung von Gefahren erforderlich ist.
3. Der Hausmüll ist gemäß den gemeindlichen Vorschriften oder den Anweisungen des Vermieters sorgfältig zu trennen und zu entsorgen. Größere Mengen und Sperrmüll sind vom Mieter selbst oder nach Absprache mit dem Vermieter zu entsorgen. In die Toiletten und Abflussbecken dürfen keine Haus- und Küchenabfälle, entsorgt werden.
4. Fußböden sind je nach ihrer Beschaffenheit sachgemäß zu behandeln, zu reinigen und zu pflegen.

II. RICHTIG HEIZEN UND LÜFTEN

Die Wohnung ist witterungsbedingt stets (auch bei längerer Abwesenheit) angemessen zu beheizen und zu belüften. Um Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden ist folgendes zu beachten:

- Die Räume sind abhängig von deren Funktion und Nutzung zu lüften.
- In Heizperioden sind ständig gekippte Fenster zu vermeiden.
- Soweit Wäschetrocknen in der Wohnung nicht vermieden werden kann, ist unbedingt zusätzlich ausreichend zu lüften
- Alle Räume müssen ausreichend beheizt werden, auch wenn diese selten oder gar nicht benutzt werden.
- Heizkörper dürfen nicht mit Verkleidungen, Mobiliar oder anderen Gegenständen zugestellt und beeinträchtigt werden.
- Mobiliar ist grundsätzlich mit ausreichendem Abstand zur Wand aufzustellen, so dass eine ausreichende Luftzirkulation möglich ist.

III. LÄRMSCHUTZ

1. Die örtlichen Vorschriften über Lärmschutz, den Schutz der Sonn- und Feiertage sowie der Geräte- und Maschinenverordnung sind grundsätzlich einzuhalten.
2. Ruhestörende Haus- und Gartenarbeiten sind alle üblicherweise im Haushalt und Garten anfallenden lärmerzeugenden Arbeiten, die geeignet sind, die Ruhe Anderer zu stören, insbesondere Arbeiten mit motorbetriebenen Geräten (Bohrer, Schleifmaschinen, Kreis- und Motorsägen, Bodenfräsen, Laubsauger oder –bläser, Rasenmäher oder Heckenscheren, etc), aber auch Arbeiten ohne solche Geräte wie Hämmern, Hacken oder das Ausklopfen von Gegenständen aller Art. Dieser Arbeiten sind an Werktagen von 12.00 bis 14.00 Uhr sowie von 20.00 bis 7.00 Uhr nicht zulässig.
3. Die Benutzung von Tonübertragungsgeräten, Tonwiedergabegeräten sowie Musikinstrumenten ist nur zulässig, wenn niemand, insbesondere in der Zeit von 22:00 bis 7:00 Uhr, unzumutbar gestört wird.
4. Im Übrigen ist die jeweils örtliche Lärmschutzverordnung zu beachten.

IV. SICHERHEIT UND ORDNUNG

1. Haustüren, auch Gartentüren, sind stets geschlossen zu halten. Bei entsprechenden automatischen Vorrichtungen müssen die Türen immer zugezogen werden.
2. Blumenkästen und andere Pflanzvorrichtungen dürfen nach erteilter Zustimmung durch den Vermieter nur fachgerecht und sicher angebracht werden. Dabei ist darauf zu achten, dass Beeinträchtigungen durch das Gießwasser und herabfallende Erde und Pflanzenteile für andere Hausbewohner und das Gebäude vermieden werden.
3. Haus- und Hofeingänge, Treppen, Treppenabsätze und Flure sind Fluchtwege. Diese müssen von Fahrrädern, Kinderwägen, Möbel und anderen Gegenständen jeglicher Art immer freigehalten werden. Bei begründeten Ausnahmen kann hiervon mit Zustimmung des Vermieters abgesehen werden.
4. Kleinkrafträder, Mopeds, Motorroller, Fahrräder und ähnliche Fahrzeuge dürfen auf dem Anwesen außerhalb der vermieteten Flächen grundsätzlich nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters abgestellt werden. Sofern örtliche Satzungen, Teilungserklärungen oder Beschlüsse einer Wohnungseigentümergemeinschaft andere Regelungen vorsehen, gelten diese. Das Reinigen oder Reparieren von Fahrzeugen ist nicht gestattet. Das Abstellen nicht zugelassener Fahrzeuge ist auch auf ansonsten zur Verfügung gestellten Abstellplätzen nicht gestattet.
5. Bei Ein- und Ausfahrt in die bzw. aus den Garagen und Abstellplätzen ist Schrittgeschwindigkeit einzuhalten.
6. Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen in Keller- oder Bodenräumen ist grundsätzlich untersagt. Leicht entzündbare Gegenstände dürfen weder im Keller noch im Speicher noch in der Garage gelagert werden. Brennstoffe dürfen nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen gelagert werden.

Muster

Nachdruck und Vervielfältigung sowie die elektronische Einspeicherung und Verarbeitung sind nicht gestattet.