



MIETVERTRAG

für Mietverhältnisse über Wohnraum

Zwischen _____

_____ als Vermieter
und Herr/Frau _____

_____ als Mieter

wird folgender Mietvertrag geschlossen¹⁾:

§ 1. Mieträume

(1) Vermietet werden im Haus Nr. _____

in _____ folgende Räume:

Die Wohnung im _____
_____ – Whg.-Nr.: _____ bestehend aus _____ Zimmer(n), _____ Küche,
_____ Kammer(n), _____ Bad/WC _____, _____ WC, _____ Keller(anteil), _____ Speicher(anteil),

zum Zwecke der Benützung als Wohnung; dazu folgende zu anderen als Wohnzwecken dienende Räume und Flächen (z.B. Garage, Stellplatz)

zur Benützung als _____

(2) Der Mieter ist berechtigt, einen vorhandenen Wasch- und Trockenraum gemäß der Hausordnung mitzubedenutzen.

(3) Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:

§ 2. Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am _____

(1) ²⁾ Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit.

(2) ²⁾ Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von _____ Jahren, also bis _____ geschlossen,
weil der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit

²⁾ als Wohnung für sich _____ ³⁾ nutzen will, und zwar für

²⁾ in zulässiger Weise beseitigen _____ ^{3) 4)} will, dass die Maßnahmen

durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden:

¹⁾ Als Mieter und Vermieter werden im Folgenden die Vertragsparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen, bestehen.

²⁾ Zutreffendes ist anzukreuzen.

³⁾ Nichtzutreffendes ist zu streichen.

⁴⁾ Konkrete Angaben sind erforderlich, ggf. zusätzliches Blatt verwenden.

²⁾ an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Besteht kein solcher Befristungsgrund oder teilt der Vermieter dem Mieter diesen bei Vertragsschluss nicht schriftlich mit, gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen (§ 575 Abs. 1 S. 2 BGB).

(3) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 3. Außerordentliche Kündigung

Für die außerordentliche Kündigung gelten die gesetzlichen Kündigungsgründe (z.B. bei Zahlungsverzug, Störung des Hausfriedens, vertragswidrigem Gebrauch der Mietsache). Diese sind im Kündigungsschreiben anzugeben.

§ 4. Miete

(1) Die Miete beträgt monatlich € _____

zzgl. Miete für _____³⁾ € _____

Vorauszahlung auf die Betriebskosten für Heizung und Warmwasser € _____

Vorauszahlung auf die übrigen Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung⁵⁾ € _____

insgesamt monatlich € _____

²⁾¹⁾ Die Miete liegt um mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dies ist gem. § 556g BGB (Mietpreisbremse) zulässig, weil

²⁾¹⁾ die Vormiete bereits € _____ betragen hat.

²⁾¹⁾ in den letzten 3 Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

²⁾¹⁾ es sich um die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung handelt.

²⁾¹⁾ die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird.

²⁾ Vereinbarung einer 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, kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Änderung der Miete verlangen. Die Miete muss jedoch, von Erhöhungen wegen baulicher Maßnahmen oder gestiegener Betriebskosten abgesehen, mindestens 1 Jahr unverändert bleiben.

Das Gleiche gilt bei jeder erneuten Indexänderung nach einer Erhöhung oder Ermäßigung der Miete. Während der Geltung dieser Vereinbarung ist eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) ausgeschlossen. Eine Erhöhung wegen baulicher Maßnahmen (§ 559 BGB) kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter diese aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.

²⁾ Vereinbarung einer Staffelmiete

Die Parteien vereinbaren, dass sich die Miete, ausgenommen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, wie folgt erhöht. Sie beträgt ab:

Datum	Miete für Wohnraum	Miete für _____ ³⁾
_____	€ _____	€ _____
_____	€ _____	€ _____
_____	€ _____	€ _____
_____	€ _____	€ _____

Die Anzahl der Staffeln ist nicht begrenzt. Für weitere Staffeln bitte Zusatzblatt verwenden.

Die Miete muss jeweils mindestens 1 Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit der Staffelmiete ist eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) sowie wegen baulicher Maßnahmen (§ 559 BGB) ausgeschlossen.

¹⁾ Angaben nur erforderlich bei Wohnraum in Gemeinden mit wirksamer Beschränkung der Neuvertragsmiete (Mietpreisbremse)

²⁾ Zutreffendes ist anzukreuzen.

³⁾ Nichtzutreffendes ist zu streichen.

⁵⁾ Bei preisgebundene Wohnraum sind die Einzelpositionen nach Art und Höhe anzugeben.

(2) Die monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden nach Ablauf des jährlichen Abrechnungszeitraumes nach den gesetzlichen Vorschriften abgerechnet und ausgeglichen. Der Verteilungsschlüssel ist nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen, bei Eigentumswohnungen nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab vereinbart. Betriebskosten, die den Mieträumen nach erfasstem Verbrauch oder in sonstiger Weise konkret zugeordnet werden können (z.B. Gebühren für Breitband, Grundsteuer bei Eigentumswohnungen), werden mit den jeweiligen Kosten abgerechnet.

Betriebskosten für Heizung und Warmwasser werden entsprechend der Heizkostenverordnung abgerechnet.

(3) Für Art und Umfang der Betriebskosten ist die Betriebskostenverordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung maßgebend.

(4) 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.

(5) Nach Abrechnung über die Betriebskosten des vorangegangenen Abrechnungszeitraumes kann jede Vertragspartei durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen.

(6) Bei vereinbarter Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. In der Erklärung muss der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert werden.

(7) Die gesetzlichen Rechte des Vermieters, nämlich Verlangen der Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB), Erhöhung der Miete wegen baulicher Änderungen (§ 559 BGB) oder wegen Erhöhung der Betriebskosten (§ 560 BGB) bleiben auch dann bestehen, wenn der Mietvertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen ist.

(8) Die Betriebskosten für vom Mieter selbst und auf eigene Kosten betriebene Heizungs- und Warmwasser-Bereitungsanlagen trägt der Mieter. Der Verbrauch von Energie in den Mieträumen geht zu Lasten des Mieters.

(9) Die Miete ist spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle, derzeit bei Kreditinstitut:

IBAN: DE _____

BIC: _____

im Voraus zu zahlen. Vorauszahlungen auf die Betriebskosten sind zugleich mit der Miete zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. Bei unbarer Zahlung genügt der Mieter seiner Verpflichtung zur rechtzeitigen Zahlung, wenn er nach dem normalen Verlauf mit rechtzeitiger Gutschrift auf dem vom Vermieter bestimmten Konto rechnen konnte.

§ 5. Kautions

Der Mieter zahlt an den Vermieter eine Kautions gem. § 551 BGB in Höhe von € _____

- i. W. _____ Euro -

zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Bei preisgebundenem Wohnraum ist die Kautions nur zur Sicherung von Ansprüchen des Vermieters aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen bestimmt.

§ 6. Garantiefhaftung des Vermieters, Aufrechnung gegen die Miete, Zurückbehaltung der Miete

(1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Mietvertragsabschluss vorhandene Sachmängel ist ausgeschlossen. § 536 a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.

(2) Der Mieter kann gegen die Miete mit Forderungen aus den §§ 536 a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat. Mit anderen Forderungen aus dem Mietverhältnis kann der Mieter gemäß den gesetzlichen Bestimmungen aufrechnen. Mit sonstigen Forderungen kann der Mieter nur aufrechnen, wenn sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind.

§ 7. Benutzung der Mieträume

(1) Der Mieter darf die Mieträume nur zu dem vertraglich bestimmten Zweck benutzen.

(2) Tierhaltung in den Mieträumen ist ohne Einwilligung des Vermieters nicht gestattet. Dies gilt nicht für Kleintiere im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauches.

§ 8. Duldungspflicht des Mieters, Veränderungen der Mietsache

(1) Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume oder zur Gefahrenabwehr notwendig oder zweckmäßig sind, hat der Mieter zu dulden. Er darf deren Durchführung nicht behindern.

(2) Bauliche oder sonstige, den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitende Veränderungen innerhalb der Mieträume oder an den darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters nicht vornehmen. § 554 Abs. 1 BGB bleibt unberührt.

§ 9. Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

(1) Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ansprüchen auf Durchführung von Schönheitsreparaturen frei.

(2) Der Mieter verpflichtet sich, die Schönheitsreparaturen an Wänden und Decken der Küchen, Bäder und Duschräume, der Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten im Allgemeinen alle 5 Jahre, der sonstigen Räume im Allgemeinen alle 7 Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses, fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen an den Innenseiten von Fenstern und Außentüren, an Innentüren sowie an Heizkörpern einschließlich Heizrohre sind im Allgemeinen alle 10 Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses, fachgerecht auszuführen. Im Allgemeinen bedeutet, dass es sich bei den angegebenen Fristen nur um flexible Erfahrungssätze handelt, die der tatsächlichen Abnutzung anzupassen sind. Die Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen besteht nicht, wenn und soweit dem Mieter Räume bei Mietbeginn unrenoviert ohne angemessenen Ausgleich übergeben worden sind.

(3) Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Reparaturen der Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie der Verschlussvorrichtungen von Fenster- und Rollläden zu tragen, falls die Kosten für die einzelne Reparatur € 125 brutto und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand 6 % der Jahresbruttokaltmiete nicht übersteigt.

(4) Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen pfleglich und schonend zu behandeln sowie die Mieträume entsprechend den technischen Gegebenheiten ausreichend zu heizen und zu lüften.

(5) Schäden in den Mieträumen hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Er verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die – ausgenommen bei Gefahr im Verzug – vorgenommen werden, ohne vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

(6) Für Beschädigungen der Mieträume sowie der in den Mieträumen vorhandenen Anlagen und Einrichtungen ist der Mieter ersatzpflichtig, wenn und soweit sie von ihm sowie unter Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- oder Sorgfaltspflicht von den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, von seinen Untermietern oder Dritten, denen er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, von Besuchern, deren Erscheinen ihm zuzurechnen ist, von ihm beauftragten Lieferanten oder von ihm beauftragten Handwerkern schuldhaft verursacht werden.

Dem Vermieter obliegt der Beweis, dass die Schadensursache im Gefahrenbereich des Mieters gesetzt wurde. Dem Mieter obliegt sodann der Beweis, dass der Schaden nicht schuldhaft verursacht wurde.

§ 10. Pfandrecht des Vermieters

Zur Sicherung seines Pfandrechtes kann der Vermieter die Entfernung der seinem Pfandrecht unterliegenden Sachen nach den gesetzlichen Vorschriften auch ohne Anrufung des Gerichts verhindern und bei Auszug in Besitz nehmen.

§ 11. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

(1) Der Vermieter, ein von ihm Beauftragter oder beide sind bei Gefahr im Verzug berechtigt, die Mieträume zur Feststellung und Durchführung der zur Gefahrenabwehr notwendigen Arbeiten zu betreten.

(2) Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, sind die in Abs. (1) bezeichneten Personen berechtigt, zusammen mit den Kauf- bzw. Mietinteressenten die Mieträume nach Terminvereinbarung zur Besichtigung zu betreten.

§ 12. Beendigung der Mietzeit

Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit gesäubert und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben. § 9 Abs. (2) bleibt unberührt.

§ 13. Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht oder nur zu einer niedrigeren Miete vermietet werden können. Die Geltendmachung eines weiteren vom Mieter zu vertretenden Schadens ist nicht ausgeschlossen.

§ 14. Personenmehrheit als Mieter

(1) Sind mehrere Personen Mieter (z.B. Ehegatten), so haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

(2) Willenserklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich in stets widerruflicher Weise gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt nicht für die Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen, für den Ausspruch von Kündigungen, für ein Verlangen auf Verlängerung des Mietverhältnisses, für Mietaufhebungs- und -änderungsverträge sowie für einen Verzicht auf das ordentliche Kündigungsrecht.

§ 15. Öffentlich geförderte Wohnungen

Der Mieter verpflichtet sich, eine vom Vermieter in preisrechtlich zulässiger Weise geltend gemachte erhöhte Miete einschließlich Betriebskostenvorauszahlungen und etwaiger Umlagen vom Zeitpunkt der Zulässigkeit ab zu zahlen.

§ 16. Meldepflicht

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

§ 17. Datenschutz-Information

(1) Erhebung und Speicherung personenbezogener Daten sowie Art und Zweck und deren Verwendung

Zum Zwecke der Anbahnung, Durchführung und Abwicklung von Mietverhältnissen zwischen dem Vermieter und dem Mieter sowie den weiteren Bewohnern der Mietsache erhebt und verarbeitet der Vermieter als Verantwortlicher im Sinne des Art. 4 DSGVO die nachfolgend aufgeführten personenbezogenen Informationen:

- Vorname, Nachname, Anschrift
- E-Mail-Adresse, Telefonnummer (Festnetz und/oder Mobilfunk)
- Höhe der Miete und Betriebskosten
- Verbrauchsdaten und Betriebskosten gem. BetrKVO und HeizKVO
- Wohnfläche, Miteigentumsanteile, Anzahl der Bewohner, Anzahl der Wohnungen, Lage, Art, Ausstattung und Beschaffenheit der Mietsache

Die Datenverarbeitung ist nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO zu den genannten Zwecken für die Auftragserfüllung die beidseitige Erfüllung von Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis erforderlich.

Die von dem Vermieter verarbeiteten personenbezogenen Informationen werden regelmäßig bis zum Ablauf der gesetzlichen Regelverjährungsfrist (§ 195 BGB) gespeichert, es sei denn, dass der Vermieter nach Artikel 6 Abs. 1 S. 1 lit. c DSGVO aufgrund von steuer- und handelsrechtlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten (aus HGB, StGB oder AO) zu einer längeren Speicherung verpflichtet ist oder die betroffenen Personen in eine darüber hinaus gehende Speicherung nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a DSGVO eingewilligt haben.

(2) Weitergabe von Daten an Dritte

Eine Übermittlung Ihrer persönlichen Daten an Dritte zu anderen als den im Folgenden aufgeführten Zwecken findet nicht statt.

Soweit dies nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO für die Abwicklung des Mietverhältnisses mit dem Mieter und weiteren Nutzern der Mietsache erforderlich ist, werden deren personenbezogenen Informationen an Dritte weitergegeben.

- a. Zum Zwecke der Abrechnung der Betriebskostenvorauszahlungen werden die Verbrauchsdaten für Heizung/Warmwasser und alle anderen Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung sowie die von dem Mieter geleisteten Vorauszahlungen an das von dem Vermieter oder dem Verwalter beauftragte Abrechnungsunternehmen weitergegeben.

- b. Zum Zwecke der Erfüllung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsverpflichtungen der Mieträumlichkeiten werden Name und Telefonnummer des Mieters bei Erforderlichkeit an Handwerker oder Sachverständige bzw. den jeweiligen Gebäudeversicherer und Haftpflichtversicherer des Grundstücks weitergegeben.
- c. Zum Zwecke der Erfüllung von Rechtsansprüchen wird anderen Eigentümern und Mietern auf deren Verlangen Einsicht in die Betriebskostenabrechnung des Mieters und in sämtliche, ihr zugrunde liegenden Originalbelege gewährt.

Zur Wahrung eines berechtigten Interesses nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f DSGVO erfolgt die Übermittlung der Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit der Mietsache, Höhe der Miete und Betriebskosten an Vermietervereinigungen zwecks Aufnahme in von diesen geführte Vergleichsmietensammlungen i.S.d. § 558a Abs. 2 BGB. Das berechtigte Interesse des Vermieters und der vorgenannten Dritten ergibt sich aus den gesetzlichen Voraussetzungen für eine Mieterhöhung (§§ 558, 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB). Zur Wahrung der Belange des Mieters erfolgt keine Weitergabe seines Namens.

Die weitergegebenen Daten dürfen von den vorgenannten Empfängern ausschließlich zur Führung der Vergleichsmietensammlung verwendet werden und nur an andere Mitglieder der Vermietervereinigung zum Zwecke der Überprüfung der Begründetheit und Geltendmachung von Mieterhöhungsverlangen gem. § 558a Abs. 2 BGB weitergegeben werden.

(3) Betroffenenrechte

Der Mieter und eventuelle weitere Bewohner der Mietsache haben das Recht:

- gemäß Art. 7 Abs. 3 DSGVO eine eventuell erteilte Einwilligung jederzeit gegenüber dem Vermieter zu widerrufen. Dies hat zur Folge, dass der Vermieter die Datenverarbeitung, die auf dieser Einwilligung beruhte, für die Zukunft nicht mehr fortführen darf;
- gemäß Art. 15 DSGVO Auskunft über die von dem Vermieter verarbeiteten personenbezogenen Daten zu verlangen. Insbesondere können diese Auskunft über die Verarbeitungszwecke, die Kategorie der personenbezogenen Daten, die Kategorien von Empfängern, gegenüber denen ihre Daten offengelegt wurden oder werden, die geplante Speicherdauer, das Bestehen eines Rechts auf Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung oder Widerspruch, das Bestehen eines Beschwerderechts, die Herkunft ihrer Daten, sofern diese nicht bei dem Vermieter erhoben wurden, sowie über das Bestehen einer automatisierten Entscheidungsfindung einschließlich Profiling und ggf. aussagekräftigen Informationen zu deren Einzelheiten verlangen;
- gemäß Art. 16 DSGVO unverzüglich die Berichtigung unrichtiger oder Vervollständigung ihrer bei dem Vermieter gespeicherten personenbezogenen Informationen zu verlangen;
- gemäß Art. 17 DSGVO die Löschung der bei dem Vermieter gespeicherten personenbezogenen Informationen zu verlangen, soweit nicht die Verarbeitung zur Ausübung des Rechts auf freie Meinungsäußerung und Information, zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung, aus Gründen des öffentlichen Interesses oder zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen erforderlich ist;
- gemäß Art. 18 DSGVO die Einschränkung der Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten zu verlangen, soweit die Richtigkeit der Daten von ihnen bestritten wird, die Verarbeitung unrechtmäßig ist, sie aber deren Löschung ablehnen und der Vermieter die Daten nicht mehr benötigt, sie jedoch diese zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen benötigen oder sie gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung eingelegt haben;
- gemäß Art. 20 DSGVO ihre personenbezogenen Daten, die sie dem Vermieter bereitgestellt haben, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zu erhalten oder die Übermittlung an einen anderen Verantwortlichen zu verlangen und
- gemäß Art. 77 DSGVO sich bei einer Aufsichtsbehörde zu beschweren. In der Regel können sich die betroffenen Personen hierfür an die Aufsichtsbehörde ihres üblichen Aufenthaltsortes oder des Wohn- bzw. Geschäftssitzes des Vermieters wenden.

(4) Widerspruchsrecht

Sofern personenbezogene Daten auf Grundlage von berechtigten Interessen gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f DSGVO verarbeitet werden, haben der Mieter und weitere betroffene Personen das Recht, gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten einzulegen, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus ihrer besonderen Situation ergeben.

Ein Widerspruch kann in jeder Weise bei dem Vermieter eingelegt werden, schriftlich, mündlich oder per Mail.

§ 18. Sonstige Vereinbarungen

Weitere Vereinbarungen, z.B. über Sammelheizung und Warmwasserversorgung, Zahlung der Zwischenablese- und Abrechnungskosten bei Ende des Mietverhältnisses, Kosten der Wartung von Rauchwarnmelder, Zahlung von Betriebskosten nach Rechnungslegung, Direktabrechnung von Betriebskosten, Liftbenützung, zeitlich befristete Kabelversorgung, Gartenbenützung und -pflege, Räum-, Streu- und Reinigungspflicht, ausreichenden Privathaftpflicht- und Hausratversicherungsschutz, Verweisung auf einen eventuell abgeschlossenen Zusatzvertrag:

MUSTER

Die nachfolgend abgedruckte Hausordnung ist Bestandteil des Vertrages.

Ist eine Eigentumswohnung Gegenstand des Mietverhältnisses und wurde die bei Vertragsabschluss bestehende Hausordnung der Wohnungseigentümergeinschaft dem Mietvertrag angefügt, geht diese der nachfolgend abgedruckten Hausordnung vor.

_____, den _____

Vermieter

Mieter



Anlage zum Mietvertrag vom _____

Übergabeprotokoll

Die in § 1 des Mietvertrages aufgeführte Wohnung (Baujahr: _____)

ist abgeschlossen: ja

Sie besteht aus:

_____	_____	_____
_____ Küche	_____ WC in der Wohnung	_____ Speisekammer
_____ Kochnische	_____ WC im Hause	_____ Abstellraum
_____ Bad mit WC	_____ Flur	_____ Kelleranteil
_____ Bad ohne WC	_____ Balkon	_____ Speicheranteil
_____ Dusche	_____ Loggia	_____
_____	_____ Terrasse	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Ein Mitbenutzungsrecht besteht hinsichtlich des vorhandenen Waschrums Trockenraums

Trockenplatzes Gartens _____

Die Wohnung ist ausgestattet mit:

- Zentralheizung zentraler Warmwasserversorgung Etagenheizung Ofenheizung
 Anschluss an Gemeinschaftsantenne Anschluss an Breitbandkabel Boiler(n)
 Einbauküche Kühlschrank Gasherd Elektroherd Kombiherd
 Parkettboden Laminatboden Teppichboden Gegensprechanlage

Vermieter und Mieter haben die Wohnung einschließlich aller Anlagen und Einrichtungen gemeinsam besichtigt.

Folgendes wurde festgestellt:

Dem Mieter wurden folgende Schlüssel übergeben: _____

Zähler-Nummer:

Zählerstände:

Gas:

Strom:

Öl:

Wasser:

Heizung:

Warmwasser:

Vorstehendes Übergabeprotokoll ergänzt den Mietvertrag.

_____, den _____

Vermieter

Mieter



Aufstellung der Betriebskosten (Betriebskostenkatalog) gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV v. 25.11.2003, zuletzt geändert durch Art 15 des Gesetzes v. 23.6.2021, BGBl I, 1979)

Betriebskosten sind nachstehende Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbaurecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

Zu den Betriebskosten gehören nicht die Verwaltungskosten sowie die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (§ 1 Abs. 2 BetrKV)

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer.

2. Die Kosten der Wasserversorgung

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

3. Die Kosten der Entwässerung

Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

4. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage; hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage; hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums;

oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a; hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a;

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

5. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;

oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a; hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;

oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten; hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft.

6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

7. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung

Zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs.

10. Die Kosten der Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.

11. Die Kosten der Beleuchtung

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

12. Die Kosten der Schornsteinreinigung

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.

13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

14. Die Kosten für den Hauswart

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden.

15. Die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich ihrer Einstellung durch eine Fachkraft, bis zum 30. Juni 2024 außerdem das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,

oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, bis zum 30. Juni 2024 außerdem die weiteren Kosten entsprechend Buchstabe a, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse,
oder

c) des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes.

Für Anlagen, die ab dem 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, können Kosten gemäß Nummer 15 Buchstabe a und b nicht umgelegt werden.

16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

17. Sonstige Betriebskosten

Hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.



Hausordnung

I. Die gebotene Rücksichtnahme der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese insbesondere zu Folgendem:

a) zu größtmöglicher Sauberkeit und Reinlichkeit:

Abfälle dürfen nur in (nicht neben) die hierzu bestimmten Tonnen oder Müllschlucker geleert werden. In den Müllschlucker dürfen Flaschen nicht, feuchte oder klebrige Abfälle nur in verpacktem Zustand (möglichst klein) geworfen werden. Sperrige oder leicht brennbare Abfälle sind aus dem Grundstück zu entfernen.

Ist hinsichtlich der Treppenreinigung keine besondere Vereinbarung getroffen, sind die Zugänge zu den einzelnen Wohnungen sauber zu halten. Die Treppen sind je nach Beschaffenheit sachgemäß zu pflegen sowie wöchentlich einmal gründlich einschließlich Geländer und Treppenhausfenster zu putzen. Sind mehrere Parteien in einem Stockwerk, so haben sie mit der Treppenreinigung allwöchentlich zu wechseln.

Erfüllt der Mieter die Reinigungspflicht nicht, so ist der Vermieter nach fruchtloser Mahnung berechtigt, die Reinigung auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen.

Teppiche, Vorlagen, Polstermöbel, Betten, Matratzen und andere Gegenstände dürfen weder im Treppenhaus noch vom Fenster herab oder auf Balkonen, sondern nur an den vom Vermieter hierfür bestimmten Stellen und nur werktags von 8.00 bis 12.00 Uhr und außerdem an Freitagen und Samstagen von 15.00 bis 17.00 Uhr gereinigt werden.

b) zur Erhaltung der Ordnung im Haus:

Für die Benutzer des Waschraumes und der vorhandenen Einrichtungen gilt jeweils die nach dem Kalendereintrag reservierte Zeit. Der Waschraum mit dem Zubehör ist vor dem Verlassen zu säubern. Benutzereigene Gegenstände müssen entfernt werden.

Das Abstellen von Gegenständen, insbesondere von Krafträdern, Mopeds, Fahrrädern und Kinderwagen auf dem Hof, in der Garagenauffahrt, in den Gängen des Kellers oder des Speichers und im Treppenhaus, ist ohne Einwilligung des Vermieters nicht gestattet.

Für Unfälle oder Beschädigungen haften die Zuwiderhandelnden, für Kinder deren Eltern im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften. Die Mitnahme von Krafträdern, Mopeds und Fahrrädern in die Wohnung ist unzulässig.

c) zur Vermeidung von Ruhestörungen:

Ruhestörende Haus- und Gartenarbeiten dürfen nur an Montagen mit Freitagen zwischen 8.00 und 12.00 Uhr sowie zwischen 15.00 und 18.00 Uhr, an Samstagen zwischen 8.00 und 12.00 Uhr sowie zwischen 15.00 und 17.00 Uhr ausgeführt werden, soweit örtlich geltende Lärmschutzverordnungen nichts anderes bestimmen.

Bei der Benutzung von Musikinstrumenten und von Tonübertragungs- und Tonwiedergabegeräten ist stets Zimmerlautstärke einzuhalten. Zwischen 22.00 und 7.00 Uhr darf die Nachtruhe nicht gestört werden.

II. Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet den Mieter insbesondere zu Folgendem:

a) zur pfleglichen Behandlung der Mieträume:

Der Betrieb von Wasch- und Trockengeräten in den Mieträumen ist gestattet, wenn funktionssichere, fach- und standortgerecht angeschlossene Geräte benutzt werden. Im Übrigen ist das Waschen und Trocknen von Wäsche in den

Mieträumen, ausgenommen Kleinwäsche, nicht gestattet, wenn und soweit Räume gem. § 1 Abs. 2 des Mietvertrages mitbenutzt werden können.

Gegenstände, die geeignet sind, eine Verstopfung zu verursachen, dürfen weder in das WC noch in Abflüsse verbracht werden. Abflüsse sind bis zum Fallrohr durchgängig zu halten. Verstopfungen des WC und der Abflüsse hat der Mieter auf eigene Kosten beseitigen zu lassen. Insoweit gilt § 9 Abs. 6 des Mietvertrages entsprechend.

Fußbodenbeläge sind vom Mieter sachgemäß zu pflegen.

Bei Frostgefahr hat der Mieter im Rahmen seiner Obhutspflicht Maßnahmen gegen das Einfrieren Wasser führender Anlagen und Einrichtungen zu treffen.

Bei Regen sind die Fenster, bei Hagel und Sturm die Läden und Rollläden zu schließen.

Mit besonderer Sorgfalt ist bei Frost, Schneefall, Regen und Sturm auf das Schließen der Fenster in Keller- und Speicherabteilen zu achten. Für den jeweiligen Benutzer eines Gemeinschaftsraumes, z. B. des Wasch- und Trockenraumes, gilt dies entsprechend.

Jeder unnütze Verbrauch von Wasser oder Strom in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen ist zu vermeiden.

b) zur Benutzung der Mieträume:

Der Mieter hat die unbefugte Benutzung von Hauseinrichtungen durch die in § 9 Abs. 6 des Mietvertrages aufgeführten Personen zu unterbinden.

Markisen dürfen nur mit Einwilligung des Vermieters angebracht werden.

Namensschilder dürfen nur in einheitlicher Form und Größe angebracht werden.

III. Im Interesse der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und der Sicherheit innerhalb des Hauses gilt insbesondere Folgendes:

In der Wohnung, im Treppenhaus und auf dem Speicher dürfen Vorräte an Brennmaterial und Brennstoffen, z. B. Benzin, nicht gelagert werden.

Für die Lagerung von Heizöl gelten die jeweils einschlägigen gesetzlichen Vorschriften oder behördlichen Richtlinien.

Speicher und Keller dürfen nur mit geschlossenem Licht betreten werden. Sie sind nach jedesmaliger Benutzung wieder zu versperrern. Keller- und Speicherfenster müssen nachts geschlossen, Garten- oder Vorgartentüren nachts versperrt werden.

Der Verlust von Schlüsseln ist dem Vermieter unverzüglich zu melden.

In den Speicherräumen dürfen leicht entzündliche Gegenstände, z.B. Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, alte Kleider und alte Polstermöbel, nicht aufbewahrt bzw. aufgestellt werden. Größere Gegenstände, wie Möbelstücke, Reisekoffer und dergleichen, müssen so aufgestellt werden, dass die Speicher, insbesondere alle Ecken und Winkel, leicht übersichtlich und zugänglich sind. Kleinere Gegenstände, z. B. Kleider und Wäsche, dürfen nur in geschlossenen Behältnissen aufbewahrt werden.

Bei Ein- und Ausfahrt in die bzw. aus den Garagen und Abstellplätzen ist Schrittgeschwindigkeit einzuhalten.

Die Aufzugsanlagen sind schonend zu benutzen. Bei Störungen ist der Vermieter unverzüglich zu verständigen.

Wohnungsgeberbestätigung zur Vorlage bei der Meldebehörde

(§ 19 Bundesmeldegesetz – BMG)

Angaben zum Wohnungsgeber:

Familienname/Vorname oder
Bezeichnung bei einer juristischen Person _____

PLZ/Ort: _____

Straße/Hausnummer/Adressierungszusätze: _____

- Der Wohnungsgeber ist gleichzeitig **Eigentümer** der Wohnung *oder*
- Der Wohnungsgeber ist **nicht Eigentümer** der Wohnung. Der Name und die Anschrift des Eigentümers lauten:

Familienname/Vorname oder
Bezeichnung bei einer juristischen Person _____

PLZ/Ort: _____

Straße/Hausnummer/Adressierungszusätze: _____

Angaben zu der vom Wohnungsgeber beauftragten Person:

Familienname/Vorname oder
Bezeichnung bei einer juristischen Person _____

PLZ/Ort: _____

Straße/Hausnummer/Adressierungszusätze: _____

PLZ/Ort: _____

Straße/Hausnummer: _____

Zusatzangaben: (z. B. Stockwerk oder Wohnungsnummer) _____

In die oben genannte Wohnung ist/sind am _____ folgende Person/en **eingezogen:** **ausgezogen:**
Datum Ein-/Auszug

Familienname: _____ Vorname: _____

Familienname: _____ Vorname: _____

Familienname: _____ Vorname: _____

Familienname: _____ Vorname: _____

Familienname: _____ Vorname: _____

Familienname: _____ Vorname: _____

Familienname: _____ Vorname: _____

- weitere Personen siehe Rückseite oder Beiblatt

Es ist verboten, eine Wohnungsanschrift für eine Anmeldung anzubieten oder zur Verfügung zu stellen, wenn ein tatsächlicher Bezug der Wohnung weder stattfindet noch beabsichtigt ist. Ein Verstoß gegen dieses Verbot stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden. Das Unterlassen einer Bestätigung sowie die falsche oder nicht rechtzeitige Bestätigung des Ein- oder Auszugs können als Ordnungswidrigkeiten mit Geldbußen bis zu 1.000 Euro geahndet werden.

Datum

Unterschrift **des Wohnungsgebers** oder des **Wohnungseigentümers** oder
der vom **Wohnungsgeber beauftragten Person**