



# Mietvertrag

## für Wohnraum-Mietverhältnisse



Zwischen \_\_\_\_\_  
in \_\_\_\_\_  
vertreten durch \_\_\_\_\_ als Vermieter  
und \_\_\_\_\_  
sowie \_\_\_\_\_  
(beide) zur Zeit wohnhaft in \_\_\_\_\_ als Mieter

– die Wohnung wird bei Vertragsbeginn von \_\_\_\_\_ Person(en) genutzt – wird folgender Vertrag geschlossen:

### § 1 Mieträume\*

1. Vermietet werden im Anwesen \_\_\_\_\_  
(Straße, Ort)
- a) zu Wohnzwecken:
- folgende Räume im Vorderhaus / Rückgebäude im Erdgeschoss / \_\_\_\_\_ Obergeschoss rechts / mitte / links –  
Wohnungsnummer \_\_\_\_\_.  
\_\_\_\_\_ Zimmer / Küche / Flur / Bad / Dusche / Toilette / Abstellraum / Keller / Kelleranteil, Nr. \_\_\_\_\_ /  
Boden / Bodenanteil, Nr. \_\_\_\_\_.
- (weitere besondere Ausstattung der Wohnung <siehe Seite 15> „Beschreibung und Übergabe“)
- b) nicht zu Wohnzwecken
- \_\_\_\_\_ qm Garten / \_\_\_\_\_ qm Gartenanteil (lt. beiliegendem Lageplan) / \_\_\_\_\_ Garage/(Tiefgaragen-) Stellplatz Nr.: \_\_\_\_\_  
zur Nutzung nach Maßgabe besonderer Garten- oder Garagen- und Stellplatzordnungen
- c) folgende Gemeinschaftseinrichtungen:

\_\_\_\_\_

zur Mitbenutzung nach Maßgabe der Hausordnung oder anderer Benutzungsordnungen.

Sind Flächenmaße (z.B. Flächengrößen) angegeben, so dient diese Angabe wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume (z.B. unter Ziff. 1a) bzw. sonstiger Beschreibung oder Flächenbezeichnung evtl. in Verbindung mit beigefügten Skizzen oder Plänen.

2. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Dauer des Mietverhältnisses folgende Schlüssel ausgehändigt:
- \_\_\_\_\_ Haustür-, \_\_\_\_\_ Wohnungstür-, \_\_\_\_\_ Zimmertür-, \_\_\_\_\_ Briefkasten-,  
\_\_\_\_\_ Keller-, \_\_\_\_\_ Bodenschlüssel,
- Haustürschlüssel Nr. \_\_\_\_\_, Wohnungstürschlüssel Nr. \_\_\_\_\_
- a) Zusätzliche Schlüssel darf der Mieter nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Vermieters anfertigen lassen. Nach Beendigung der Mietzeit sind diese Schlüssel auf Verlangen des Vermieters gegen Erstattung der Kosten für die Anfertigung an den Vermieter abzugeben. Anderenfalls ist ihre Vernichtung nachzuweisen. Die Anfertigung von zusätzlichen Schlüsseln zu gemeinschaftlichen Räumen durch den Mieter ist nicht gestattet.
- b) \*  Es handelt sich um eine zentrale Schließanlage. Der/die Mieter wird/werden darauf hingewiesen, dass bei Verlust übergebener Schlüssel ein Austausch der gesamten Schließanlage notwendig werden kann, womit erhebliche Kosten verbunden sind. Zur Abdeckung des dadurch entstehenden Kostenrisikos wird in solchen Fällen der Abschluss einer Schlüsselversicherung angeraten.

\* Zutreffendes bitte unterstreichen, ausfüllen oder ankreuzen

(Bitte beachten Sie das Merkblatt zum Ausfüllen des Mietvertrages, erhältlich bei Ihrem Verein oder Haus & Grund Nürnberg).

**§ 2\***  
**Mietzeit**

1. Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ (Datum).

**2. Vertragsdauer**

- a) \*  Der Vertrag läuft auf **unbestimmte** Dauer.  
\*  Die Parteien vereinbaren wechselseitig, für die Dauer von \_\_\_\_\_ Jahren (max. 3 Jahre, 11 Monate) ab Vertragsabschluss, also bis zum \_\_\_\_\_ (Datum) auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Mietvertrages zu verzichten. Eine ordentliche Kündigung ist erstmals zum Ablauf des o.g. Zeitraumes mit der in § 3 Ziff. 2 genannten Frist zulässig. Von dem Verzicht bleibt das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung und außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.
- b) \*  Der Vertrag läuft auf **bestimmte** Dauer, ohne dass eine ordentliche Kündigung während der vereinbarten Mietdauer möglich ist. Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von \_\_\_\_\_ Jahr(en), also bis \_\_\_\_\_ abgeschlossen.  
**Grund der Befristung gem. § 575 BGB (unbedingt angeben!):**  
\*  Die Räume sollen als Wohnung für den Vermieter, für Angehörige seines Haushaltes oder für seine Familienangehörigen genutzt werden. (Angaben zu(r) betreffenden Person(en))

**oder**

- \*  Die Räume sollen in zulässiger Weise beseitigt oder wesentlich verändert oder instandgesetzt werden, so dass die Maßnahme(n) durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würde(n). Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

**oder**

- \*  Die Räume sollen an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermietet werden: (Begründung)

3. Bei Vereinbarung einer Staffelmiete nach § 7 Ziff. 3 kann das Kündigungsrecht des Mieters für höchstens 4 Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraumes unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist möglich (§ 557a Abs. 3 BGB).
4. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, gilt das Mietverhältnis nicht als auf unbestimmte Dauer verlängert, auch wenn der Vermieter der weiteren Nutzung nicht widerspricht. Die Anwendung des § 545 BGB wird ausgeschlossen.

**§ 3**  
**Kündigung des Mietverhältnisses**

1. Soweit eine Kündigung des Vertrages möglich ist, bedarf sie der schriftlichen Form.
2. Eine ordentliche 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 Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.
3. Die Rechte beider Vertragsparteien zur außerordentlichen fristlosen Kündigung und außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist nach den gesetzlichen Bestimmungen bleiben hiervon unberührt.

**§ 4**  
**Miete**

Die Grundmiete beträgt monatlich ..... € \_\_\_\_\_  
**zuzüglich** für sonstige Räume/Flächen ..... € \_\_\_\_\_  
**zuzüglich** für  (Tief-)  Garage/  Stellplatz ..... € \_\_\_\_\_  
**Monatliche Grundmiete insgesamt** ..... € \_\_\_\_\_

**Neben der Grundmiete werden Betriebskosten umgelegt, und zwar:**

**Alle Betriebskosten**, wie in § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der jeweils gültigen Fassung aufgeführt (**siehe Anlage 1 zum Mietvertrag, Seite 11ff.**) **Vorauszahlung insg.** ..... € \_\_\_\_\_  
davon Vorauszahlung für Wärme- und Warmwasserversorgung (insb. Ziff. 4d § 2 BetrKV) .. € \_\_\_\_\_  
davon Vorauszahlung für alle übrigen Betriebskosten gem. § 2 BetrKV ..... € \_\_\_\_\_  
**Monatliche Gesamtmiete (Summe aus Grundmiete u. Betriebskosten)** ..... € \_\_\_\_\_

**§ 5\***  
**Betriebskosten, Umlagemaßstab, Nutzerwechsel**

**1. Umlagemaßstab**

a) Ist nachfolgend nichts anderes vereinbart, werden die Betriebskosten, vorbehaltlich anders lautender zwingender gesetzlicher Vorschriften, nach dem Anteil der Wohnflächen umgelegt (§ 556a Abs. 1 Satz 1 BGB).

**Abweichend von vorstehender Regelung werden für folgende Betriebskostenarten andere Umlagemaßstäbe vereinbart:** (z.B. nach Personen (**Pers.**), qm – Wohnfläche (**qm**), Wohneinheiten (**WE**), erfasstem Verbrauch durch Zähler (**Z**). Bei **vermieteten Eigentumswohnungen** gilt, soweit nichts anderes vereinbart ist, § 556a Abs 3. BGB (Umlageschlüssel der WEG) und kann zusätzlich hinsichtlich der Grundsteuer der im Grundabgabenbescheid für betreffende Wohnung genannte Betrag in voller Höhe umgelegt werden.

Wärme- und Warmwasserversorgung:	siehe Ziff. 2 b)	Aufzug:	_____
Wasserversorgung und Entwässerung:	_____	Hausreinigung/Schneeräumen:	_____
Hausstrom:	_____	Hauswart:	_____
Sach- und Haftpflichtversicherungen:	_____	Gartenpflege:	_____
Grundsteuer:	_____	Kabelfernsehen:	_____
Straßenreinigung:	_____	Müllabfuhr:	_____
Sonstige (siehe Anlage 1, § 2 Ziff 17):	_____	Schornsteinreinigung:	_____

**b) Änderung des Umlagemaßstabes**

aa) Der Vermieter ist berechtigt, den Umlagemaßstab zum Ende eines Abrechnungszeitraumes mit Wirkung für künftige, noch nicht begonnene Abrechnungszeiträume durch Erklärung in Textform zu ändern, wenn sachliche Gründe für eine solche Änderung vorliegen, der geänderte Umlagemaßstab billigem Ermessen entspricht, zwingende gesetzliche Bestimmungen, wie die der HeizkV, nicht entgegenstehen und die Änderung für den Mieter nicht zu unzumutbaren Ergebnissen führt.

bb) Der Änderungsvorbehalt gilt insbesondere für die Fälle der Umwandlung des Mietobjektes in Wohnungseigentum oder bei vermieteten Eigentumswohnungen, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft die Änderung des Verteilungsmaßstabes zur Verteilung der Betriebskosten unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen oder der Regelungen der Teilungserklärung beschlossen hat.

cc) Der Vermieter ist berechtigt, durch Erklärung in Textform zu bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von getroffenen anders lautenden Vereinbarungen ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig. Sind die Kosten bisher in der Miete enthalten, so ist diese entsprechend herabzusetzen (§ 556a Abs. 2 BGB).

2.a) Als Betriebskosten werden die in der jeweils gültigen Fassung des § 2 BetrKV beschriebenen Kosten umgelegt. Die zu leistenden Vorauszahlungen sind auf die Betriebskosten zu entrichten, die auf Wohnräume, sowie mitvermietete sonstige Räume und (Tief-)Garagen/Stellplätze entfallen.

b) Die Kosten des Betriebes zentraler Heizungs- **und** Warmwasserversorgungsanlagen sowie der Versorgung mit Fernwärme **und** Fernwasser werden nach der Heizkostenverordnung ermittelt, soweit nicht zulässig etwas anderes vereinbart wird.

c) **Bei preisgebundenem Wohnraum** wird ein Umlageausfallwagnis nach § 25 a NMV angesetzt.

3. Ist in diesem Vertrag die Zahlung der oder einzelner umlagefähiger Betriebskostenarten als Pauschale vereinbart, so ist der Vermieter durch Erklärung in Textform berechtigt, entsprechend den gesetzlichen Regelungen Erhöhungen anteilig auf den Mieter umzulegen. Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist die Pauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Erhöhungen und Ermäßigungen wirken sich anteilig im Umfang der Änderung auf die Pauschale aus.

4. Sind Vorauszahlungen vereinbart, so sind diese jährlich abzurechnen. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet.

5. Der Mieter ist berechtigt, in angemessener Zeit nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen einzusehen. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

- 6.a) Endet der Mietvertrag während eines Abrechnungszeitraumes, wird der Mieter zeitanteilig und – wenn möglich – verbrauchsanteilig mit Betriebskosten belastet.
- b) Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, insb. bei Umwandlung in Wohnungseigentum, darf der Vermieter den Abrechnungszeitraum ändern und bei Umstellung auf den neuen Abrechnungszeitraum den bisherigen verkürzen, soweit dies für den Mieter zumutbar ist. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes steht dem Vermieter dieses Recht auch mehrfach zu.
7. Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen (§ 560 Abs.4 BGB).
8. Werden öffentliche Abgaben nach Vertragsabschluss neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, die unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes erforderlich sind, so ist der Vermieter berechtigt, diese Kosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen und angemessene Vorauszahlungen festzusetzen. In der Erklärung muss der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert werden.
9. Die vereinbarten Betriebskosten sind bei Anfall vom Mieter auch dann zu entrichten, wenn die Gegenleistung (etwa wegen vorzeitigen Auszuges) nicht in Anspruch genommen wird.
10. Bei einer durch den Mieter veranlassten Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Kosten einer erforderlichen Zwischenablesung von Verbrauchszählern und die entsprechende Nutzerwechselgebühr zu tragen.
- 11.a) Der Verbrauch von Energie (Strom und Heizenergie, soweit das gesamte Anwesen nicht durch eine zentrale Anlage versorgt wird) innerhalb der Mieträume des Mieters geht zu seinen Lasten. Der Mieter hat unverzüglich nach Beginn des Mietverhältnisses den Direktbezug auf eigene Kosten und Rechnung von einem Versorgungsunternehmen sicherzustellen und sich dort anzumelden.
- b) Der Vermieter kann durch Erklärung in Textform bestimmen, dass die Kosten der Wasserversorgung, der Entwässerung, Heizungs- und Warmwasserkosten (z.B. Contracting) und der Müllbeseitigung abweichend von getroffenen anders lautenden Vereinbarungen unmittelbar zwischen dem(n) Mieter(n) und denjenigen abgerechnet werden, die die Leistung erbringen (Direktabrechnung). Die Erklärung kann nur für zukünftige Abrechnungszeiträume abgegeben werden und ist nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig. Sind die Kosten bisher in der Miete enthalten, so ist diese entsprechend herabzusetzen.

## § 6\* Mietzahlungen

Die monatliche Gesamtmiete ist spätestens am 3. Werktag eines jeden Kalendermonats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigten Person oder bezeichnete Stelle (Bankkonto)

Konto-Nr./IBAN \_\_\_\_\_ BLZ/BIC \_\_\_\_\_

bei der \_\_\_\_\_ Kontoinhaber \_\_\_\_\_

kostenfrei im Voraus zu zahlen. Die Betriebskosten sind zugleich mit dem Mietzins zu entrichten. Dies gilt auch für den Fall, dass Nutzungsentschädigung geschuldet ist.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an, es sei denn, den Mieter trifft am verspäteten Eingang kein Verschulden.

Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, etwaige Mehrkosten sowie Verzugszinsen zu erheben. Der Mieter hat für jede Mahnung wegen verspäteter Zahlung des Mietzinses € \_\_\_\_\_ für pauschalierte Mahnkosten zu zahlen. Bei den vorgenannten Mahnkosten handelt es sich um einen pauschalierten Schadenersatzanspruch. Der Mieter kann nachweisen, dass kein oder ein niedrigerer Schaden, der Vermieter, dass ein höherer Schaden entstanden ist.

Befindet sich der Mieter mit Zahlungen im Rückstand, so sind Teilzahlungen nach der Bestimmung des Vermieters zu verrechnen, sofern der Mieter keine Zahlungsbestimmung getroffen hat.

**(Hinweis: Die Verpflichtung zur Einrichtung v. Daueraufträgen oder Sepa-Lastschriftmandate bitte gesondert vereinbaren.)**

## § 7\* Mieterhöhungen

- Unbeschadet der Vereinbarung einer bestimmten Mietdauer oder eines befristeten Kündigungsausschlusses kann der Vermieter Mieterhöhungen nach den Bestimmungen der §§ 558 bis 560 BGB geltend machen.** Für Verträge mit Staffelmietvereinbarungen gilt hiervon abweichend die Regelung von Nr. 3 bzw. für Indexmieten Nr.4.

\* Zutreffendes bitte ankreuzen, bzw. ausfüllen

**2. (Nur für öffentlich geförderte Wohnungen)**

Unabhängig von dem vertragsgemäß vereinbarten Mietzins gilt die jeweils zulässige Miete als vereinbart. Die zulässige Miete tritt an die Stelle der vertragsgemäß vereinbarten Miete vom Zeitpunkt der preisrechtlichen Zulässigkeit an.

**3. Staffelmietvereinbarung**

Abweichend von Ziff. 1 wird vereinbart, dass sich die in § 4 vereinbarte monatliche Grundmiete (je nach Ablauf von mindestens einem Jahr) um die im Folgenden ausgewiesenen Einzelbeträge erhöht, ohne dass es noch einer weiteren Geltendmachung bedarf.

Erhöhung der Grundmiete gemäß § 4:

		für Wohnraum		Garage/Stellplatz		Wohnraum		Garage/Stellplatz
ab dem _____	20	um € _____	+	€ _____	auf € _____	+	€ _____	
ab dem _____	20	um € _____	+	€ _____	auf € _____	+	€ _____	
ab dem _____	20	um € _____	+	€ _____	auf € _____	+	€ _____	
ab dem _____	20	um € _____	+	€ _____	auf € _____	+	€ _____	
ab dem _____	20	um € _____	+	€ _____	auf € _____	+	€ _____	
ab dem _____	20	um € _____	+	€ _____	auf € _____	+	€ _____	
ab dem _____	20	um € _____	+	€ _____	auf € _____	+	€ _____	
ab dem _____	20	um € _____	+	€ _____	auf € _____	+	€ _____	

Mieterhöhungen gem. §§ 558 bis 559b BGB sind während der Laufzeit der Staffelmiete ausgeschlossen (§ 557a Abs.2 BGB). Nach dem Ablauf des Staffelmietenzeitraums richten sich die weiteren Mieterhöhungsansprüche des Vermieters nach den anzuwendenden Vorschriften der §§ 558 ff BGB.

**4. Vereinbarung einer Indexmiete:**

**(Falls diese Form der Mietanpassung gewählt werden soll, bitte gesondert unterschreiben!)**

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte „Verbraucherpreisindex für Deutschland“, bezogen auf das jeweils neueste Basisjahr (derzeit 2015=100), gegenüber dem Stand bei Abschluß dieser Vereinbarung oder gegenüber dem Indexstand der letzten Mietanpassung um mehr als 5 Prozent (Prozent, nicht Punkte), so ändert sich die Nettomiete (ebenso die evtl. mitvereinbarte Garagen-/Stellplatzmiete) im gleichen Verhältnis.

Während der Geltungsdauer dieser Vereinbarung muss der Mietzins, von Erhöhungen gem. §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, mindestens ein Jahr unverändert bleiben (§ 557b Abs. 2 BGB).

Während der Geltungsdauer der Indexmiete gelten für sonstige Mieterhöhungen folgende Einschränkungen:  
Eine Mieterhöhung gem. § 558 BGB ist ausgeschlossen; eine Mieterhöhung wegen baulicher Änderungen (§ 559 BGB) ist nur zulässig, wenn der Vermieter diese aufgrund von Umständen durchführt, die er nicht zu vertreten hat.  
Eine Änderung des Mietzinses auf Grund dieser Vereinbarung muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die jeweils eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten (§ 557b Abs. 3 BGB).

Für den Fall der Umbasierung des Index durch das Statistische Bundesamt gilt ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung des neuen Index diese Indexreihe.

\_\_\_\_\_  
Unterschrift – VERMIETER

\_\_\_\_\_  
Unterschrift – MIETER

## § 8

### Schadenersatz, Aufrechnung gegen die Miete, Zurückbehaltung der Miete

1. Der Vermieter bezieht Trinkwasser aus einem öffentlichen Versorgungsnetz zu den Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) und leitet dieses Trinkwasser dem Mieter weiter. Das Wasserversorgungs-Unternehmen haftet bei Unterbrechungen der Wasserversorgung und bei Unregelmäßigkeiten in der Belieferung dem Mieter gegenüber in gleicher Weise wie dem Vermieter.  
Eine darüber hinausgehende Haftung übernimmt das Wasserversorgungs-Unternehmen weder dem Kunden noch Dritten gegenüber. Der Mieter wird aus unerlaubter Handlung keine weitergehenden Schadenersatzansprüche gegenüber dem Wasserversorgungs-Unternehmen geltend machen, als in den Absätzen 1 bis 3 der Haftungsregelung § 6 AVBWasserV vorgesehen ist. Einen entstandenen Schaden hat der Geschädigte unverzüglich dem ersatzpflichtigen Versorgungsunternehmen mitzuteilen.
2. Eine Aufrechnung gegen die Miete mit einer Gegenforderung, die nicht aus dem Mietverhältnis begründet ist, wird ausgeschlossen, es sei denn die Gegenforderung ist unbestritten, bereits rechtskräftig festgestellt oder in einem gerichtlichen Verfahren entscheidungsreif.
3. Die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts des Mieters ist auf Forderungen aus dem Mietverhältnis beschränkt.

## § 9

### Erhaltung der Mietsache - Minderung, Schadenersatz, Aufwendungsersatz

1. a) Der Mieter hat in den Mieträumen (einschließlich Zubehörräumen) für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume samt Zubehör sowie gemeinschaftliche Einrichtungen pfleglich zu behandeln.  
b) **Auf richtiges Heiz- und Lüftungsverhalten zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden wird der Mieter hingewiesen.** Insbesondere sind die vermieteten Räume so zu beheizen, dass die Raumtemperatur durchgehend möglichst nicht unter 17° C sinkt. Möbelstücke sollten mindestens im Abstand von 5 cm von den Wänden stehen. Die Räume sind regelmäßig (mind. fünf Minuten – drei mal täglich) Stoß zu lüften. Größere Pflanzen sollen in gut beheizten Räumen aufbewahrt werden. Feuchte Luft (in Küche und Bädern) sollte durch sofortiges Lüften abgeleitet werden.  
c) Der Mieter hat auch die in den Mieträumen vorhandenen Wasserzu- und Abflussleitungen im Winter vor dem Einfrieren zu schützen. Die Mieträume sind von Ungeziefer freizuhalten.
2. a) Der Mieter haftet für Veränderungen und Schäden an und in den Mieträumen, an und im Gebäude sowie auf dem Grundstück, wenn sie von ihm, den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, Haushaltshilfen, Untermieter(n), Besucher(n), von ihm beauftragten Lieferanten oder Handwerker(n) schuldhaft verursacht wurden und sich diese Personen nach seinem tatsächlichen oder mutmaßlichen Willen in den Mieträumen oder im Gebäude aufhalten.  
b) Dem Vermieter obliegt der Beweis, dass die Schadensursache im Gefahrenbereich des Mieters gesetzt wurde. Dem Mieter obliegt dann der Beweis, dass der Schaden nicht schuldhaft verursacht wurde.
3. Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Reparatur von solchen Gegenständen, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind (**sog. Kleinreparaturen**), zu tragen. Dies sind insbesondere **Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser u. Gas**, wie z.B. Licht-, Klingel-, u. Gegensprechanlagen, Lichtschalter, Steckdosen, Wasserhähne, Siphons, Spülkästen, Druckspüler, Wasch-, Toiletten-, u. Abflussbecken, Badewannen, Gas- u. Elektrogeräte, Badeeinrichtungen u. Warmwasserbereitungsanlagen, **Heiz- u. Kocheinrichtungen**, wie z.B. Wärmemesser, Heizkörperventile, Öfen, Herde, **Fenster- u. Türverschlüsse**, wie z.B. Schlösser und Rollläden, soweit die Kosten für jeden sachlich abgegrenzten Schaden **EUR 100.-** nicht übersteigen und der Aufwandsbetrag für alle Schäden in einem Kalenderjahr insgesamt **8%** der Jahresgrundmiete, höchstens jedoch **EUR 614.-**, nicht überschreitet. Diese Kostentragungspflicht trifft den Mieter auch, wenn die Veränderung oder der Schaden nicht von ihm zu vertreten ist.
4. **Nur für öffentlich geförderte Wohnungen:**  
Die Kostentragungspflicht des Mieters gemäß Absatz 4 ist beschränkt auf die Kosten zur Behebung von kleineren Schäden an den Installations-Gegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen, den Verschlussvorrichtungen für Fensterläden, den Rolladengurten sowie an den Fernsehanschlüssen innerhalb der Wohnung.
5. Auf das Bestehen des gesetzlichen Mängelhaftungsrechts (Mietminderung, Schadensersatz und Aufwendungsersatz) wird hingewiesen (§§ 536 ff BGB). Insbesondere gilt hierzu:
  - a) - Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhandene Sachmängel ist ausgeschlossen. § 536a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.
  - b) - Jeden in den Mieträumen entstandenen Schaden hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.
  - c) - **Der Mieter verzichtet auf den Ersatz von Aufwendungen, die ausgenommen bei Gefahr in Verzug vorgenommen wurden, ohne dass vom Vermieter zuvor Abhilfe innerhalb einer angemessenen Frist gefordert worden ist.**

## § 9 a Schönheitsreparaturen

Die Parteien vereinbaren, dass **der Vermieter** in Abänderung der gesetzlichen Regelung **nicht verpflichtet ist**, den zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand der Mietsache durch Durchführung von Schönheitsreparaturen während der Mietzeit zu erhalten (**Freizeichnungsvereinbarung**). Die gesetzlichen Verpflichtungen des Vermieters bei Mängeln der Mietsache im Übrigen bleiben hiervon unberührt.

### **Nur für renoviert übergebene Wohnungen gilt:**

1. a) Da die Kosten für die Durchführung der Schönheitsreparaturen nicht in die Miete einkalkuliert sind, ist der Mieter verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen, falls diese nach dem Abnutzungsgrad der Mieträume erforderlich sind, fachgerecht auszuführen.  
b) Hierfür gelten im Allgemeinen folgende turnusgemäße Fristen: für Küchen/Bäder/Duschen: **5 Jahre**; für Wohn- u. Schlafräume/Flure/Dielen/Toiletten: **8 Jahre**; für Fenster/Türen/Heizkörper: **10 Jahre**; für übrige Nebenräume: **10 Jahre**.  
Die Fristen beginnen ab Beginn des Mietverhältnisses zu laufen. Sind Schönheitsreparaturen nach diesem Zeitpunkt vom Mieter fachgerecht durchgeführt worden, so beginnen die Fristen ab diesem Zeitpunkt neu zu laufen.  
c) Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Anstreichen und Tapezieren der Wände und Decken, die fachgerechte Pflege der Fußböden, das Streichen der Heizungsrohre und Heizkörper, der Innentüren, der Fenster und Außentüre von innen. Einbrennlackierte Teile (wie z. B. bei Heizkörpern) sind nicht zu streichen.
2. Eine nach Ziff. 1 entstandene, aber nicht erfüllte Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen hat der Mieter bis zur Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen.
3. Lässt der Zustand der Wohnung **eine Verlängerung der** in Ziff. 1 b) **zugrunde gelegten Fristen** zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so ist der Vermieter **auf Anforderung durch den Mieter** verpflichtet, im anderen Fall der Vermieter aber berechtigt, nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung auch einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.

## § 10\* Benutzung der Mietsache

1. Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertragsgemäßen Zwecken benutzen.
2. Der Mieter ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters weder zur Weitervermietung der Mietsache an Dritte noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte, ausgenommen besuchsweise sich aufhaltende Personen, berechtigt. Die Erlaubnis gilt für den einzelnen Fall und kann bei in der Person des Untermieters liegenden wichtigen Gründen versagt oder widerrufen werden.
3. **Tiere dürfen nur mit Erlaubnis des Vermieters** gehalten werden, soweit es sich nicht um Kleintiere handelt, die ohne weiteres gehalten werden dürfen. Dies gilt auch für die zeitweilige Verwahrung von Tieren. Die Erlaubnis kann widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten eintreten. Bei der für die Entscheidung der Erteilung oder Versagung der Erlaubnis erforderlichen Abwägung der Umstände des Einzelfalles hat der Vermieter die Interessen des tierhaltenden Mieters nach pflichtgemäßem Ermessen angemessen zu berücksichtigen. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstandenen Schäden. Das Füttern von Tauben ist verboten.
4. **Nur für vermietete Eigentumswohnungen:**  
\*  Die Wohnung befindet sich in einer Eigentumswohnanlage. Nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes können Nutzung und Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums sowie auch des Sondereigentums durch die Eigentümergemeinschaft geregelt werden.

**Die Parteien vereinbaren deshalb, dass die von der Wohnungseigentümergeinschaft gefassten Vereinbarungen und Beschlüsse auch für das vorliegende Mietverhältnis bindend sind, soweit der Vermieter an diese gebunden ist und mietvertragliche Vereinbarungen nicht unzumutbar abgeändert werden.**

Der Vermieter hat Vereinbarungen und Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft, die Auswirkung auf das Mietverhältnis haben, dem Mieter mitzuteilen.

## § 11 Bauliche Veränderungen und Instandhaltung durch den Vermieter

1. Instandhaltungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter, die zur Erhaltung der Mietsache oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, hat der Mieter zu dulden.
2. Die Duldungspflicht des Mieters sowie das Recht des Vermieters zur Geltendmachung von Mieterhöhungen bei Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums richten sich nach den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen.

Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern.

## § 12

### Bauliche Veränderungen und Einbauten durch den Mieter

1. Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen, darf der Mieter nur mit **ausdrücklicher Erlaubnis** der Vermieters vornehmen, soweit es sich nicht um ohne weiteres zulässige Maßnahmen bei der Einrichtung und Ausstattung der Wohnung handelt.

Die Erlaubnis kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet.

**Manipulationen an Be- und Entlüftungseinrichtungen der Mieträume (wie z.B. Kamin, Lüftungsöffnungen usw.) sowie an Gasetagenheizungen, Gasboilern und anderen Geräten, die der Versorgung mit Gas dienen, sind zu unterlassen.**

2. 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, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er nach seiner Wahl dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung zu erstatten oder einen sonstigen angemessenen Ausgleich zu leisten.

**Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die Einrichtungen weg, so ist der Mieter zur fachgerechten Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet. Dies umfasst auch die Beseitigung von Dekorationsschäden.**

## § 13

### Vom Vormieter überlassene Einrichtungen und Gegenstände

Folgende Einrichtungen und Gegenstände, die sich in der vermieteten Wohnung befinden, hat der Mieter von einem Vormieter übernommen:

---

---

---

---

---

Sie gelten als vom Mieter eingebracht und sind nicht mitvermietet. Der Vermieter ist insoweit nicht zur Instandhaltung und Instandsetzung verpflichtet. Auf Verlangen des Vermieters sind sie bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen und ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

## § 14

### Betreten der Mieträume

1. Dem Vermieter oder seinem Beauftragten oder beiden steht aus besonderem Anlass (insbesondere im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses zwecks anderweitiger Vermietung oder bei beabsichtigtem Verkauf der Mietsache) die Besichtigung der Mieträume zu verkehrsüblicher Tageszeit nach vorheriger rechtzeitiger Ankündigung an Werktagen (auch Samstags) frei.
2. In Fällen dringender Gefahr ist den genannten Personen das Betreten der Mieträume zu jeder Zeit zu gestatten.

## § 15\*

### Hausordnung, Verkehrssicherungspflicht, Hausreinigung

1. **Die Hausordnung auf Seite 13 und 14 dieses Mietvertrages ist Bestandteil dieses Vertrages.**
2. Dem Vermieter ist es gestattet, zusätzliche oder abweichende Regelungen für die Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen, die Reinigung, die Aufrechterhaltung von Ruhe und Ordnung im Hause usw. zu treffen, wenn dadurch nicht die ursprünglich eingeräumten Gebrauchsrechte wesentliche Einschränkungen erfahren.
3. Ist nichts anderes in diesem Vertrag vereinbart, ist der Mieter verpflichtet, die öffentlichen Straßen, Gehsteigflächen und Fußwege am und zum Haus, sowie die Zugangswege, Durchgänge und Treppen nach den kommunalen Satzungsbestimmungen im vom Vermieter festgelegten Turnus zu reinigen. Putzmittel hat der Mieter auf seine Kosten zu besorgen.
4. Ist nichts anderes in diesem Vertrag vereinbart, ist der Mieter verpflichtet, das Streuen bei Winterglätte sowie die Schnee- und Eisbeseitigung nach den gesetzlichen Bestimmungen und kommunalen Satzungsbestimmungen auf den öffentlichen Gehsteigflächen und Fußwegen am Hause und zum Haus, sowie auf den Zugangswegen, Durchgängen und Treppen im vom Vermieter festgelegten Turnus durchzuführen. Streumittel hat der Mieter auf seine Kosten zu besorgen.
5. Soweit vertraglich nichts anderes vereinbart ist, übernimmt der Mieter die Verpflichtung zur Durchführung der Hausreinigung in vom Vermieter festgelegten Umfang und Turnus. Ist nichts anderes bestimmt, gilt diesbezüglich die Regelung der anliegenden HausO (Seite 13, I Ziff. 2).

6. Soweit vereinbart ist, dass der/die Mieter die Hausreinigung, die Straßen- u. Wegereinigung, den Räum- u. Streudienst in Eigenleistung erbringen, ist der Vermieter berechtigt, zu Beginn eines Abrechnungszeitraumes zu bestimmen, dass ein Drittunternehmen die bzw. eine der Leistungen erbringt. Im Gegenzug wird der Mieter von der Eigenleistung befreit u. hat eine monatliche Vorauszahlung auf die jährlich anfallenden Kosten zu entrichten. Der Vermieter hat dann über diese Kosten im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung jährlich abzurechnen.
7. Der Mieter hat die ihm obliegenden Pflichten zur Durchführung der Hausreinigung und zu Schnee- und Eisbeseitigung auch dann zu erfüllen, wenn er vor Ablauf der Mietzeit auszieht oder aus sonstigen Gründen verhindert ist. Der Mieter hat dann dafür zu sorgen, dass die Arbeiten für ihn erledigt werden, andernfalls ist der Vermieter nach fruchtloser Mahnung berechtigt, diese Arbeiten auf Kosten des Mieters auszuführen zu lassen.
8. **Nur für vermietete Eigentumswohnungen:**
  - \*  Die **beigefügte(!)** Hausordnung der Eigentumswohnanlage (Anlage zum Mietvertrag) ist Bestandteil des Mietvertrages und geht der auf Seite 13 u. 14 abgedruckten Hausordnung vor. Soweit die Hausordnung der Eigentumswohnanlage hinsichtlich einzelner Punkte keine Regelungen enthält, gilt die Hausordnung auf Seite 13 und 14 dieses Vertrages ergänzend.

## § 16 Gartenpflege

Ist dem Mieter ein Garten oder Gartenanteil zur ausschließlichen Nutzung durch ihn überlassen, so ist er, soweit dieser Vertrag oder eine besondere Gartenordnung nichts anderes bestimmt, verpflichtet, diesen zu pflegen und zu unterhalten, insbesondere während der Wachstumsphase regelmäßig den Rasen zu mähen, Bäume, Sträucher und Hecken fachgerecht zu beschneiden, Unkraut zu jäten und den Garten ausreichend zu bewässern.

## § 17 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Mietende hat der Mieter dem Vermieter sämtliche Schlüssel auszuhändigen und die Mieträume in vertragsgemäßem Zustand (vgl. § 9a) zurückzugeben. Bei Auszug sind eingebrachte oder übernommene Bodenbeläge auf Verlangen des Vermieters zu entfernen und die Mieträume zu reinigen.

## § 18 Personenmehrheit auf der Mieterseite

1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Soweit Willenserklärungen gegenüber allen Mietern gelten sollen, müssen sie von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden.
3. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig jederzeit frei widerruflich zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters und Abgabe von Erklärungen. Die Vollmacht erstreckt sich auf die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch auf die Erklärung einer Kündigung oder auf eine Aufhebung des Mietvertrages.

## § 19\* Mietkaution

1. Der Mieter leistet eine Kautions in Höhe von € \_\_\_\_\_ jedoch höchstens in Höhe von drei Monatsmieten, die vom Vermieter von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt wird. Eine andere Anlageform kann zulässig vereinbart werden.  
Der Mieter ist zu drei gleichen monatlichen Teilleistungen berechtigt; die erste Teilleistung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig (siehe § 2 Ziff. 1). Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.
2. Die Rückzahlung ist erst bei Beendigung des Mietverhältnisses und nach Erfüllung aller Vertragspflichten durch den Mieter fällig.
3. Bei Personenmehrheiten auf Mieterseite bevollmächtigen sich die Mieter gegenseitig zur Entgegennahme der Kautions, unabhängig davon, ob die Kautions nur von einem oder von den Mietern gemeinsam geleistet wurde, es sei denn, die Mieter insgesamt geben dem Vermieter eine einheitliche anderslautende Anweisung.
4. **Eine vorherige Aufrechnung durch den Mieter, insbesondere mit laufenden Mietzahlungen, ist unzulässig.**
5. Der Mieter stimmt der alleinigen Haftung eines evtl. Erwerbers für den Rückzahlungsanspruch hinsichtlich der Kautions zu, sofern ihm vom Erwerber des Objektes bestätigt wird, dass die Kautions an ihn ausgehändigt wurde und der Mieter innerhalb einer **Frist von zwei Wochen** einer Entlassung des Vermieters aus seiner Haftung nicht widerspricht. Der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter auf den Beginn der Frist und auf die vorstehend genannte rechtliche Wirkung des unterlassenen Widerspruches hinzuweisen.

**§ 20  
Änderungen des Vertrages**

Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

**§ 21  
Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen**

Sollte eine der getroffenen Vertragsabreden nichtig sein, so wird die Rechtswirksamkeit der übrigen Vereinbarungen davon nicht berührt.

**§ 21 a  
Datenschutz**

Die in der Anlage beigefügten Informationen und den gesondert zu unterzeichnenden Datenschutzhinweis, hat/haben die der/die Mieter zur Kenntnis genommen. Diese sind Bestandteil des Mietvertrages.

**§ 22\*  
Sonstige Vereinbarungen**

(z.B. befristeter Kündigungsausschluss, Vereinbarungen über die Kautionszahlung oder -anlage, Sammelheizung, Warmwasserversorgung (insbesondere zur Wartung), Fahrstuhlbenutzung, Wasserverbrauch, Gartenbenutzung und -pflege, Erlaubnis zur Untervermietung bzw. zur Tierhaltung, Außenantennen, Veränderungen in und an den Mieträumen, Vereinbarungen über die Kosten des Strom- und Gasverbrauches bei gemeinschaftlichen Zählern, Regelungen zur HausO usw. – Vorstehendes evtl. auf einem gesonderten Blatt als Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag aufführen und unterschreiben lassen. Dann hier Vermerk: siehe Zusatzvereinbarung ..., Anlagen fest mit dem Mietvertrag verbinden)

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

\_\_\_\_\_ den, \_\_\_\_\_

als Vermieter

als Mieter

---

---

---

---

## Anlage 1 zum Mietvertrag:

# Aufstellung der umlagefähigen Betriebskosten

Betriebskosten (siehe § 2 BetrKV) sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen (gem. § 1 Abs. 1 S. 1 BetrKV). Zu den Betriebskosten gehören nicht Verwaltungskosten sowie Instandhaltungs- u. Instandsetzungskosten (§ 1 Abs. 2 BetrKV).

## § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV v. 25.11.2003, BGBl I S. 2346) lautet:

Betriebskosten sind:

### 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 Bundesimmissionsschutzgesetz, 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, Aufteilung und Verbrauchsanalyse (§ 7 Abs. 2 HeizkostenV);

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 (§ 7 Abs. 4 HeizkostenV);

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 der Einstellung durch eine Fachkraft oder 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 entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;

**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.

*Kosten der Prüfung gem. TrinkwVO, Dachrinnenreinigung, Feuerlöschertüchtung, Rauchmeldertüchtung,*  
sowie \_\_\_\_\_

(Bitte hier sonstige Betriebskosten aufführen)

## Anlage 2 zum Mietvertrag:

# Hausordnung

(Bestandteil des vorstehenden Mietvertrages)

I. Im Interesse eines geordneten Zusammenlebens hat der Mieter auf die übrigen Bewohner des Hauses Rücksicht zu nehmen und deshalb insbesondere folgendes zu beachten:

1. Jede Ruhestörung ist untersagt.

Das Zuschlagen von Türen, Schreien und Lärmen in den Wohnungen, im Treppenhaus, im Hof und Garten ist zu vermeiden, ebenso nächtliche Ruhestörungen beim Duschen und Baden

Radio-, Fernseh-, Tonband-, Schallplatten- und ähnliche Geräte dürfen nur in Zimmerlautstärke betrieben werden.

Musizieren und Singen ist höchstens vier Stunden täglich und nicht in der Zeit von 22.00 – 9.00 Uhr und von 13.00 – 15.00 Uhr gestattet.

Maschinen dürfen nur derart betrieben werden, dass vermeidbare Störungen mit dem Betrieb nicht verbunden sind.

Ruhestörende Haus- und Gartenarbeiten wie z.B. Ausklopfen von Teppichen, Polstermöbeln, Decken, Betten u.ä., Hämmern, Bohren, Sägen oder Holzhacken, Staubsaugen, Betrieb von Wasch- und Spülmaschinen, Trockenschleuder u.ä. oder von Motorrasenmähern sind nur Montag – Freitag in der Zeit von 8.00 – 12.00 Uhr und 15.00 – 19.00 Uhr und Samstag in der Zeit von 8.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr erlaubt.

2. Soweit keine anderweitigen Vereinbarungen getroffen wurden, gilt bezüglich der Reinigungspflicht des Mieters folgendes:

Die Zugänge zu den einzelnen Wohnungen sind wie diese und die Zubehörräume in Keller oder Dach reinlich 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 Treppenhausreinigung allwöchentlich zu wechseln.

Die allgemein zugänglichen Räume z.B. im Keller oder Dachboden, wie Trockenräume, Fahrradabstellraum u.ä., sind wöchentlich einmal im Turnus mit den übrigen Parteien im Haus zu reinigen, ebenfalls die Zugänge zu diesen Bereichen.

Die Kosten der Putzmittel wie auch der Streumittel für die Schnee- und Eisbeseitigung trägt der Mieter.

II. **Die dem Mieter zur Benutzung anvertrauten Mieträume sind sorgfältig zu behandeln und vor Schaden zu schützen, u.a. gilt hierfür Folgendes:**

1. Teppichböden dürfen nicht verklebt oder vernagelt werden. Vor Tapezierarbeiten sind grundsätzlich die alten Tapeten zu entfernen.

Fliesen dürfen nur mit Erlaubnis des Vermieters angebohrt werden, soweit es sich nicht um ohne weiteres zulässige Maßnahmen bei der Einrichtung oder Ausstattung handelt.

2. Böden, Fenster, Türen und die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände dürfen nur mit handelsüblichen und

dafür geeigneten Mitteln gereinigt werden, Naturhölzer sind regelmäßig mit geeigneten Polituren zu behandeln.

3. In das WC oder die sonstigen Abflüsse dürfen keine Gegenstände geworfen werden, die geeignet sind, eine Verstopfung herbeizuführen. Ausgußsiphons sind auf Kosten des Mieters in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten.

Der Gebrauch von ätzenden Rohrreinigern ist wegen der dadurch drohenden Gefahr für die Abflußrohre nur nach Absprache mit dem Vermieter gestattet.

4. Das Waschen oder Trocknen von Wäsche in der Wohnung ist nur gestattet, wenn entspr. Gemeinschaftsräume nicht vorhanden sind.

Dies gilt nicht für die sachgemäße Benutzung einer automatischen Haushaltswaschmaschine, Trockenschleuder oder Wäschetrockner. Diese Geräte dürfen jedoch nur an den dazu geeigneten Anschlüssen installiert werden, auch muss deren Abwasser oder Wasserdampf fachgerecht beseitigt werden. Das Ableiten des Abwassers oder des Trocknerdampfes in die Badewanne oder sonstwie in die Wohnung ist nicht gestattet

Wegen eventueller Beschädigung der Wannenoberfläche ist es auch nicht erlaubt, Wäsche in der Badewanne einzuweichen. Soweit ein Waschhaus oder ein sonstiger besonderer Raum mit entsprechenden Anschlüssen vorhanden ist, ist dieser zu benutzen und die Waschmaschine u. ä. dort aufzustellen. Soweit eine Benutzungsreihenfolge besteht, ist dies zu beachten, nach Benutzung ist der Raum wieder sauber zu verlassen.

5. Bei Regen, Schnee und Sturm sind die Fenster auf der Wetterseite, im Keller und in den Dachbodenabteilen zu schließen, bei Hagel und Sturm zusätzlich – soweit vorhanden – die Läden und Rolläden, Boden- und Kellerfenster müssen nachts immer geschlossen sein.

Bei eintretender Kälte hat der Mieter Vorkehrungen zu treffen, dass die Wasserleitungen innerhalb der Mieträume oder deren Zubehörräume nicht einfrieren. Er hat insbesondere die betreffenden Fenster zu schließen, vorhandene Winterfenster anzubringen und die Zuleitungen vor Kälte zu schützen. Fahrlässig verursachte Schäden gehen zu seinen Lasten.

6. Bei Ungezieferbefall in den Mieträumen hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter Anzeige zu erstatten. Unterlassung oder schuldhaftes Verzögerung der Anzeige hat den Verlust eventueller Ansprüche gegen den Vermieter zur Folge.

Auf Balkonen dürfen Wäschestücke u. ä. nur innerhalb des Balkons und unter Geländerhöhe zum Trocknen oder Lüften aufgehängt werden. Der Mieter eines darunterliegenden Balkons darf jedoch nicht durch herabtropfende Flüssigkeiten oder Schmutz belästigt werden.

In und vor den Fenstern dürfen keine Kleider, Anzüge u. ä. aufgehängt werden. Aus den Fenstern und vom Balkon dürfen Flüssigkeiten, Unrat und dergl. nicht in den Hof, den Garten, auf das Dach oder in die Dachrinne entleert werden bzw. geworfen werden.



**Anlage 3 zum Mietvertrag erst bei Wohnungsübergabe ausfüllen, bzw. Unzutreffendes streichen**

**Beschreibung und Übergabeprotokoll\***

Die in § 1 des Mietvertrages bezeichneten Mieträume bestehen aus:

_____ <b>Zimmer(n)</b>	_____ <input type="checkbox"/> * Küche/ <input type="checkbox"/> * Kochnische	_____ <input type="checkbox"/> * Flur / <input type="checkbox"/> * Vorplatz
_____ <b>Bad /Dusche mit WC</b>	_____ Bad/Dusche ohne WC	_____ WC <input type="checkbox"/> *in der Wohnung <input type="checkbox"/> *außerhalb
_____ <input type="checkbox"/> * Balkon <input type="checkbox"/> * Loggia	_____ Terrasse	_____ Abstellraum – über 1 qm
_____ Kellerraum	_____ Kellerabteil	_____ Dachbodenabteil

Die Mieträume sind ausgestattet:

\* \* Zentralheizung / \* Etagenheizung

\* Einzelöfen: \_\_\_\_ Nachtspeicher-, \_\_\_\_ Elektro-, \_\_\_\_ Gas-, \_\_\_\_ Öl-, \_\_\_\_ \* Sonstige:

\* Zentrale Warmwasserversorgung \*Boiler (\* Gas \*Elektro) \* Durchlauferhitzer (\* Gas \*Elektro)

\* Kochherd(e) (\* Gas \* Elektro) \*Gemeinschaftsantennen- / \* Breitbandkabelanschluss

\* \*autom.Türöffner \*Sprechanlage \* Rollläden \* Fensterläden

\* \*Verbund- \* oder Kastenfenster \* Isolierverglasung

\* \* Holz- / \* Spanplattenboden in \_\_\_\_\_ Zimmern \* Teppichboden in \_\_\_\_\_ Zimmern

\* Linoleumbelag in \_\_\_\_\_ Zimmern \* Kunststoffboden in \_\_\_\_\_ Zimmern

\* \* Parkettboden \* Laminat in \_\_\_\_\_ Zimmern \* Fliesen in \_\_\_\_\_ Zimmern

Sonstige Ausstattung (z.B Armaturen in Bad/Küche/Toilette, Einbaumöbel) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Zustand der Wände, Decken, sowie der Lackanstrich an Fenstern, Türen, Türrahmen, Küchentrennwand, Heizkörper und Versorgungsleitungen (z.B. frisch gestrichen und/oder tapeziert (Rauhfaser/anders) oder \_\_\_\_\_ Jahre alt)

<b>Bad:</b>	Wände _____	<b>Küche:</b>	Wände _____	<b>Wohnzimmer:</b>	Wände _____
	Decken _____		Decken _____		Decken _____
	Türen _____		Türen _____		Türen _____
	Fenster _____		Fenster _____		Fenster _____
	Heizkörper _____		Heizkörper _____		Heizkörper _____
<b>1. Zimmer:</b>	Wände _____	<b>2. Zimmer:</b>	Wände _____	<b>Toilette:</b>	Wände _____
	Decken _____		Decken _____		Decken _____
	Türen _____		Türen _____		Türen _____
	Fenster _____		Fenster _____		Fenster _____
	Heizkörper _____		Heizkörper _____		Heizkörper _____

Sonstige: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Zählerstände:

Gas: (Zähler-Nr: ..... ) Stand: \_\_\_\_\_ Datum. \_\_\_\_\_

Wasser: (Zähler-Nr: ..... ) Stand: \_\_\_\_\_ Datum. \_\_\_\_\_

Strom: (Zähler-Nr: ..... ) Stand: \_\_\_\_\_ Datum. \_\_\_\_\_

Heizung: \_\_\_\_\_ Warmwasser: \_\_\_\_\_

Öl: \_\_\_\_\_

Nach erfolgter Besichtigung der Mietsache wird festgestellt, dass die Wohn- und Nebenräume sich in ordnungsgemäßen Zustand befinden, mit Ausnahme folgender Mängel:

---

---

---

---

Die Richtigkeit der vorstehenden Beschreibung und des Übergabeprotokolls erkennen wir an.  
Sie ist Bestandteil des Mietvertrages.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

---

---

\_\_\_\_\_  
(Vermieter)

\_\_\_\_\_  
(Mieter)

**\*Zutreffendes bitte ankreuzen, ausfüllen oder unterstreichen**



Anlage Nr. .... zum Mietvertrag vom .....

zwischen .....  
(Vermieter)

und .....  
(Mieter)

## **Datenschutzhinweis und Informationen:**

Die in diesem Mietvertrag erhobenen personenbezogenen Daten werden vom Vermieter benötigt, um sicherzustellen, dass die Verpflichtungen des Vermieters aus diesem Vertrag und dessen Abwicklung gegenüber den/dem Mieter(n) erfüllt werden können und der Vermieter die Erfüllung der Verpflichtungen des(r) Mieter(s) überprüfen kann (Vertragserfüllung). Die Daten werden vom Vermieter u.U. auch elektronisch verarbeitet und gespeichert.

Der Vermieter trägt dafür Sorge, dass die personenbezogenen Daten des(r) Mieter(s) durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen vor der Kenntnisnahme Dritter geschützt werden.

Um die Erfüllung der vertraglichen Pflichten (Vertragserfüllung - Art. 6 Abs. 1 b DSGVO), insbesondere die gesetzliche Abrechnungspflicht der Betriebskosten (Rechtspflicht - Art. 6 Abs. 1 c DSGVO), Mängelbeseitigung durch Handwerker und andere Pflichten des Vermieters gegenüber dem Mieter sicherzustellen, die Möglichkeit des Vermieters, z.B. Mieterhöhungen geltend zu machen bzw. die vertraglichen Pflichten des Mieters gegenüber dem Vermieter notfalls auch gerichtlich durchzusetzen (berechtigtes Interesse), werden die Daten, an Messdienstfirmen (z.B. Heizkostenabrechnung) oder Handwerker, Berater (z.B. Rechtsberater) und andere Dienstleister, deren sich der Vermieter zur Erfüllung seiner Verpflichtungen bedienen kann (berechtigtes Interesse - Art. 6 Abs. 1 f DSGVO), herausgegeben. Zu anderen Zwecken werden personenbezogenen Daten ohne ausdrückliche Einwilligung des Mieters nicht an Dritte weitergegeben. Mit diesen Datenverarbeitern wird, soweit erforderlich, ein sog. Auftragsdatenverarbeitungsvertragsverhältnis (AVV) abgeschlossen (Muster s.unter: [https://www.lida.bayern.de/media/muster\\_adv.pdf](https://www.lida.bayern.de/media/muster_adv.pdf)).

Nach Beendigung des Mietverhältnisses werden die personenbezogenen Daten nach Ablauf der einschlägigen Verjährungsfristen (z.B. Regelverjährung 3 Jahre) und soweit sie nicht zur Erfüllung steuerlicher- und handelsrechtlicher Pflichten (Aufbewahrungspflichten) des Vermieters benötigt werden, gelöscht.

Verantwortlich für die Einhaltung der Datenschutzbestimmungen ist der Vermieter (Kontakt siehe Mietvertrag) bzw. der von ihm Beauftragte:

..... (Name, Adresse, Kontakt z.B. E-Mail)

Auf folgende Rechte wird daneben hingewiesen:

das Bestehen eines Rechts auf Auskunft über die betreffenden personenbezogenen Daten (Art. 15 DSGVO, § 34 BDSG-neu) sowie auf Berichtigung oder Löschung (Art. 16 DSGVO, § 35 BDSG-neu, Art. 18 DSGVO) oder auf Einschränkung der Verarbeitung oder eines Widerspruchsrechts gegen die Verarbeitung (§ 36 BDSG-neu) sowie des Rechts auf Datenübertragbarkeit; ferner besteht ein Beschwerderecht bei einer Aufsichtsbehörde; Eine automatische Entscheidungsfindung erfolgt nicht.