

# MIETVERTRAG

Zwischen dem nachfolgend bezeichneten als Vermieter

**Herr Tim Mustermann**  
Musterh. 1 in 01234 Musterstadt

**Muster**

nachfolgend bezeichneten als Mieter

**Frau Lysann Mustermann**  
Musterstr. 2 in 01234 Musterstadt

wird folgender Mietvertrag abgeschlossen

## Präambel

Der Vermieter übergibt die Mietsache in dem Vertrauen darauf, dass sich der Mieter vertrags- und gesetzestreu verhält, insbesondere sorgfältig, schonend und achtsam mit dem fremden Eigentum umgeht sowie mit betroffenen Personen, wie Vermieter und übrigen Hausbewohnern bzw. Nachbarn, im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenlebt und das Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme beachtet. Gleichzeitig begegnet der Vermieter dem Mieter mit dem gebotenen Respekt und Toleranz, insbesondere mit einer angemessenen, schonenden Ausübung seiner berechtigten Interessen, wenn die Privatsphäre des Mieters berührt wird.

Im Hinblick auf die gesetzliche Gestaltung des Mietverhältnisses als Dauerschuldverhältnis verpflichtet sich jeder Vertragspartner, den anderen Teil über wichtige, das Mietverhältnis betreffende Vorgänge zu informieren, sich um gütliche Verständigungen zu bemühen und zu wichtigen Erklärungen des Vertragspartners in Textform in angemessener Frist Stellung zu nehmen. Dieser Mietvertrag sowie künftige Ausführungsfragen sind im Zweifel im Lichte dieses Grundverständnisses auszulegen.

## § 1 Mieträume

**Vermietet wird im 1.OG links - des Hauses - Musterhang 4 in 01234 Musterstadt**

Zur Benutzung als Wohnung mit 2 Zimmer sowie

Küche  
Bad mit Wanne und WC  
Flur  
Balkon

### Nebenträume

Kellerabteil

### Zubehör

Fußbodenbelag  
Parkett

Beheizung mit einer Sammelheizung, Schließanlage.

2. Der Mieter ist berechtigt, folgende gemeinschaftliche Einrichtungen und Anlagen nach Maßgabe der Hausordnung mitzubedenutzen: Waschkeller

Der Vermieter kann bei Vorliegen sachlicher Gründe nach billigem Ermessen bestimmen, dass einzelne Gemeinschaftseinrichtungen in Zukunft in anderer Weise oder nicht mehr genutzt werden können. Die Änderungsabsicht ist dem Mieter in angemessener Zeit vorher schriftlich mitzuteilen (mindestens zwei Wochen).

3. Der Mieter hat die Mietsache am **00.00.000** eingehend besichtigt. Die Mietsache befindet sich bei Vertragsbeginn in folgendem Zustand: renovierter Zustand  
Soweit unter § 20 keine anderweitige Vereinbarung getroffen ist, ist weder der Mieter noch der Vermieter zu Beginn des Mietverhältnisses zur Durchführung von Schönheitsreparaturen (vgl. hierzu im einzelnen § 10 sowie § 12) verpflichtet.

4. Die Werte des Energieausweis der Immobilie wurde dem Mieter vom Vermieter bzw. Beauftragten bereits bei der Besichtigung der Mietsache eingesehen bzw. mitgeteilt und nur in Wahrnehmung seiner diesbezüglichen gesetzlichen Pflicht da gelegt. Der Mieter kann aus den Angaben im Energieausweis keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen individuellen Verbrauch ziehen; die Vorlage des Energieausweises erfolgt lediglich zu seiner Kenntnis und Information. Ansprüche oder sonstige Rechte kann der Mieter hieraus nicht herleiten. Insoweit sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass der Energieausweis nicht Bestandteil des Mietvertrages ist und die darin enthaltenen Angaben keine Zusicherungen bestimmter Eigenschaften der Mietsache darstellen. Die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises entfällt bei denkmalgeschützten Gebäuden.

## § 2 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am **01.09.2024**. Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist und der gesetzlichen Bestimmungen gekündigt werden.

Die Parteien vereinbaren wechselseitig, für die Dauer von 2 Jahre ab Vertragsabschluss, also bis zum **31.08.2026** auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Mietvertrages zu verzichten. Eine ordentliche Kündigung ist erst zum Ablauf des o.g. Zeitraumes mit der nachstehenden genannten Frist zulässig. Von dem Verzicht bleibt das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung und außerordentlichen mit gesetzlicher Frist unberührt.

Kündigung des Mietverhältnisses muss in jedem Fall schriftlich bis zum 3. Werktag des 1. Monats der Kündigungsfrist erfolgen und ist nur zum Ende eines Kalendermonats zulässig.

Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf ihre Absendung, sondern auf ihren Zugang an. Deshalb sind beide Vertragsteile verpflichtet, im Falle längerer Ortsabwesenheit dafür zu sorgen, dass sie gleichwohl für Schreiben der Gegenseite erreichbar bleiben. Scheitert der Zugang an dieser Vorkehrung des Empfängers, muss sich dieser so behandeln lassen, wie wenn ihm die Erklärung des Absenders rechtzeitig zugegangen wäre.

Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate. Nach 5 und 8 Jahren seit der Überlassung des Wohnraums verlängert sie sich bei der Wohnungsmiete für den Vermieter um jeweils weitere 3 Monate.

2. Für den Fall, dass die Mieträume nicht rechtzeitig bezugsfertig oder durch den Vermieter nicht rechtzeitig geräumt werden, haftet der Vermieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Das Recht des Mieters, sich in einem solchen Fall von dem Vertrag zu lösen, bleibt unberührt.

3. a) Ist die Mietsache bei Vertragsbeginn noch nicht bezugsfertig, wird insoweit die Haftung des Vermieters für einfache Fahrlässigkeit ausgeschlossen. Kündigungsrechte des Mieters werden hiervon nicht berührt.

b) Bei noch zu erstellendem Wohnraum können Änderungen an den Mieträumen von Seiten des Vermieters vorgenommen wer-

den, wenn diese nicht wesentlich und zweckmäßig sind oder durch behördliche Auflagen erforderlich werden.

4. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so tritt eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nicht ein. Die bisherigen Vertragsbestimmungen gelten in diesem Fall analog weiter. Statt der Miete kann der Vermieter Nutzungsentschädigung in Höhe der bisher geschuldeten Miete bzw. der ortsüblichen Vergleichsmiete bzw. der Wiedervermietungsmiete verlangen.

### § 3 Außerordentliches Kündigungsrecht

Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn der Mieter ungeachtet einer Abmahnung die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache

durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt,

2. für 2 aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist,

3. in einem Zeitraum, der sich über mehr als 2 Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrags in Verzug ist, der die Miete für 2 Monate erreicht,

4. schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung nicht zugemutet werden kann.

### §4 Miete

<b>Die Miete beträgt monatlich für</b>	
<b>die Wohnung</b>	
<b>den TG-Stellplatz</b>	
<b>insgesamt</b>	<b>€ 540,00</b>

**Muster**

Der Vermieter ist berechtigt, die Miete nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erhöhen. Dies gilt auch für Mietverhältnisse mit Kündigungsverzicht und des Vertrags. Für die Durchführung einer Mieterhöhung gelten die § 558 bis 560 BGB.

### §5 Betriebskosten

1. Der Mieter trägt die Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB i.V.m. § 19 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz. Neben der Miete werden daher alle auf dem Mietwohngrundstück anfallenden Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung, die Bestandteil des Mietvertrags ist, umgelegt und durch Vorauszahlungen mit jährlicher Abrechnung erhoben.

**Dazu gehören insbesondere:**

- a) die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (z.B. Grundsteuer)
- b) die Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung
- c) die Kosten für die zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung sowie die Kosten der Begleitheizung des Gesamtobjektes sind fester Bestandteil der Nebenkostenabrechnung. Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Warmwassergeräten (zusätzlich gilt § 12)
- d) die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs
- e) die Kosten der Straßenreinigung
- f) die Kosten der Müllbeseitigung
- g) die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- h) die Kosten der Gartenpflege
- i) die Kosten der Beleuchtung
- j) die Kosten der Schornsteinreinigung (soweit nicht in c) bereits enthalten)
- k) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- l) die Kosten für den Hauswart
- m) die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantenne/Satellitenanlage als monatlicher Festbetrag

- n) die Kosten des Breitbandkabelanschlusses
- o) die Kosten des Betriebs der Einrichtung für eine Wäschepflege
- p) sonstige Betriebskosten gemäß § 2 Ziffer 17 BetrKV

Wartung Feuerlöscher, Rauchwarn- und Gasmelder, sonst. Feuerschutzeinrichtungen  
 Wartung und Reinigung Elektroinstallationen inkl. E- Ladestationen, Blitzschutz- und Alarmanlagen  
 Dachrinnen- und Regenrohrreinigung  
 Reinigung Mülltonnen und -behälter  
 Wartung Klima- und Lüftungsanlage und Gasherdleitungen  
 Wartung und Reinigung (Tief)Garage, Stellplatz, Tür- und Torschließanlagen, Mehrfachparkanlagen

soweit nicht vom Mieter durchgeführt.

Betriebskosten sind auch die Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen Nacheichung von Messgeräten, insbesondere von Zählern und sonstigen Messeinrichtungen einschließlich des Aus- und Wiedereinbaus der Geräte oder, soweit dies wirtschaftlicher ist, die Kosten des Austauschs der technischen Funktionseinheit.

Der Mieter meldet die Versorgung der Mietsache mit Strom ggf. Wärme (z.B. Gas) selbstständig im eigenen Namen und auf eigene Rechnung an. In diesem Falle trägt er auch die diesbezüglichen Betriebskosten, sofern sie auf ihn umlagefähig gewesen wären, hätte der Vermieter die Versorgung beantragt; eventuelle Energieverbräuche in den Mieträumen gehen zu seinen Lasten.

die monatlichen Vorauszahlungen betragen für:

a) <i>Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung</i>	
b) <i>die sonstigen Neben- und Betriebskosten</i>	<b>€ 170,00</b>
<b>Insgesamt für a &amp; b</b>	<b>€ 170,00</b>

**Die festgesetzten Vorauszahlungen sind unverbindlich.**

2. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen während der Vertragszeit neue Betriebskosten, so können diese vom Vermieter umgelegt und angemessene Vorauszahlungen neu festgesetzt werden.

3. Die Betriebskosten für Heizung und Warmwasser werden nach den Bestimmungen der Verordnung über Heizkostenabrechnungen aufgrund des Ergebnisses der Ausstattung zur Verbrauchserfassung nach dem erfassten Wärmeverbrauch und nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Geschäftsfläche auf die Nutzer verteilt. Umlageungsmaßstab kann vom Vermieter nach billigem Ermessen festgesetzt werden, wenn dies vertraglich nicht oder nicht vollständig geregelt ist. Sie können nach billigem Ermessen geändert werden, wenn dringende Gründe einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung es erfordern, z. B. bei Umstellung der Heizung.

Sollte keine Ausstattung zur Verbrauchserfassung vorhanden sein, werden die Kosten nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Geschäftsflächen verteilt.

4. Alle anderen als die in Ziffer 3 aufgezählten Betriebskosten hat der Mieter anteilig nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. der Geschäftsflächen zueinander an den Vermieter zu entrichten, soweit sie nicht verbrauchsabhängig ermittelt werden. Handelt es sich um eine Eigentumswohnung ist der für den Vermieter festgesetzte Umlageschlüssel anzuwenden.

5. Soweit der Wasserverbrauch der einzelnen Mietparteien durch Zwischenzähler ermittelt wird, ist er hiernach umzulegen. Weicht die Summe der Ergebnisse der einzelnen Zwischenzähler jedoch von dem Ergebnis des Hauptzählers ab, wird die Differenz auf die einzelnen Mietparteien im Verhältnis ihres gemessenen Einzelverbrauchs umgelegt.

6. Die Wohnfläche gemäß den vorstehenden Ziffern 3 und 4 errechnet sich nach der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (WoFlV). Gleiches gilt für die Ermittlung der Fläche der Geschäftsräume.

7. Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. 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. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des 12. 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.

8. Der Mieter ist berechtigt, nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei dem Vermieter oder der von ihm bestimmten Stelle einzusehen.

9. Der Vermieter ist berechtigt, den Abrechnungsmaßstab nach § 556 a Abs. 2 BGB zu ändern.

10. Der Vermieter ist berechtigt, die monatlichen Vorauszahlungen entsprechend dem Ergebnis der jährlichen Betriebskostenabrechnung anzupassen.

11. Sofern der Vermieter zu Beginn des Mietverhältnisses oder später einzelne vertraglich vereinbarte Betriebskostenarten auf den Mieter nicht umlegt, so ist er gleichwohl berechtigt, diese Betriebskostenarten für die Zukunft wieder umzulegen.

12. Sofern einzelne Betriebskostenarten, wie zum Beispiel Müll, Wasser und Strom durch das Versorgungsunternehmen direkt mit dem Mieter abgerechnet werden können, ist der Mieter verpflichtet, diese Kosten direkt zu übernehmen und entsprechende Versorgungsverträge abzuschließen.

13. Bei der Entstehung von Betriebskosten hat der Vermieter den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Eine Verpflichtung zur Ausschreibung bzw. Einholung mehrerer Angebote besteht nicht. Bei Vorliegen sachlicher Gründe ist der Vermieter nicht verpflichtet, dem jeweils billigsten Anbieter den Zuschlag zu erteilen.

14. Ist eine Betriebskostenpauschale vereinbart, kann der Vermieter Erhöhungen der Betriebskosten durch schriftliche Erklärung anteilig auf den Mieter umlegen. Der Grund der Umlage muss bezeichnet und erläutert werden. Erhöhungen und Ermäßigungen wirken sich anteilig im Umfang der Änderung auf die Pauschale aus.

#### **§6 Zahlung der Miete und der Nebenkosten**

1. Die Miete in Höhe von **€ 440,00** plus die vereinbarten Vorauszahlungen in Höhe von **€ 170,00** auf die Nebenkosten einschließlich etwaiger monatlicher Festbeträge sind monatlich mit **€ 610,00** im Voraus, spätestens am **3. des Monats**, an den Vermieter oder an die von ihm ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen.

Bis auf weiteres soll der genannte Betrag auf folgendes Konto

**IBAN:** \_\_\_\_\_ **BIC:** \_\_\_\_\_

gezahlt werden.

2. Alle Nebenabgaben sind zusammen mit dem Mietzins zu zahlen, im Übrigen binnen 1 Woche nach Anforderung.

3. Für die Rechtzeitigkeit einer Zahlung ist der Eingang bzw. die Gutschrift maßgebend.

4. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung eine Mahngebühr von € 5,00 zuzüglich Verzugszinsen zu verlangen. Diese betragen 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 288 BGB, wenn nicht im Einzelfall der Vermieter einen höheren oder der Mieter einen niedrigeren Schaden nachweist.

5. Zahlungen des Mieters, die ohne Zweckbestimmung erfolgen, sind in der nachstehenden Tilgungsfolge zu verrechnen: Prozess- und Verzugskosten, Kautions-, Neben- und Betriebskosten, Mietzinsrückstand, laufende Miete.

## **§ 7 Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht des Mieters**

1. Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aufgrund der § 536 a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens 1 Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich 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.

2. Der Mieter hat gegenüber dem Kautionsanspruch des Vermieters kein Zurückbehaltungsrecht aus Mängelbeseitigungsansprüchen. Die Aufrechnung mit Schadenersatzansprüchen wegen Mängeln des Mietobjekts ist ausgeschlossen.

## **§ 8 Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Meldepflicht**

1. Vermieter und Mieter versprechen, im Haus sowohl untereinander wie mit jedem übrigen Mieter im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und dazu jede gegenseitige Rücksicht zu wahren.

2. Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters benutzen. Wird die Erlaubnis vom Vermieter verweigert, berechtigt dies den Mieter nicht zur vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und für Reinigung und Lüftung zu sorgen.

3. Der Mieter ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters weder zur Untervermietung noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte, ausgenommen besuchsweise sich aufhaltende Personen (höchstens 3 Wochen), berechtigt. Dies gilt auch für die Aufnahme eines Verlobten, Lebenspartners oder eines nichtehelichen Lebensgefährten. Die Erlaubnis wird jeweils nur für den Einzelfall erteilt. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, kann der Mieter das Mietverhältnis außer ordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.

4. Ein Anspruch des Mieters auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung besteht nur ausnahmsweise unter den Voraussetzungen des § 553 BGB. Bei unbefugter Gebrauchsüberlassung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter den Dritten binnen Monatsfrist aus den Mieträumen entfernt, Geschieht dies nicht, kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen.

5. Der Mieter ist verpflichtet, sich unverzüglich, spätestens innerhalb 1 Woche nach Bezug der Wohnung, bei der Meldebehörde anzumelden und die amtliche Meldebestätigung dem Vermieter innerhalb 1 weiteren Woche vorzulegen. Der Mieter ist weiterhin verpflichtet, jeweils binnen 1 Woche dem Vermieter Veränderungen in der Wohnungsbelegung mitzuteilen und polizeiliche Meldebescheinigungen vorzulegen. Er ist weiterhin verpflichtet, sich vor dem Auszug polizeilich abzumelden und die neue Anschrift anzugeben. Bei Unterlassung haftet er dem Vermieter für dadurch entstehende Schäden.

## **§ 9 Tierhaltung**

Das Halten von Hunden, Katzen und anderen Tieren, welche Störungen, Unreinlichkeit und Belästigungen anderer Mitbewohner verursachen können, ist nur mit vorheriger Erlaubnis des Vermieters gestattet. Dies gilt auch für eine nur vorübergehende Verwahrung von Tieren. Eine etwa erteilte Erlaubnis kann bei Eintritt von Unzuträglichkeiten widerrufen werden. Eine etwa erteilte Erlaubnis erlischt mit dem Tod oder der Abschaffung des Tieres. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstehenden Schäden. Eine entsprechende Tierhaftpflicht ist vom Mieter abzuschließen und nachzuweisen.

## **§ 10 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen**

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zum Ausbau des Gebäudes oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

2. Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume oder sonstiger Gebäudeteile, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung von neuem Wohnraum hat der Mieter unter den Voraussetzungen des § 554 BGB zu dulden.

3. Der Mieter hat die im Rahmen der vorstehenden Bestimmungen durchzuführenden Arbeiten zu dulden und die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten. Er darf die Arbeit nicht behindern oder verzögern. Der Mieter ist verpflichtet, so weit erforderlich, bei der Durchführung der Arbeiten mitzuwirken, wie z.B. Abdecken der Möbel, vorübergehendes Umräumen. Verletzt er diese Pflicht, haftet er dem Vermieter für etwaige Mehrkosten.

4. Eine Modernisierungspflicht des Vermieters besteht nicht.

5. Veränderungen an und in den Mieträumen, Um- und Einbauten gemäß § 554 a BGB (Barrierefreiheit), Installationen und dergleichen dürfen nur mit schriftlicher vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Sie kann aus wichtigem Grund versagt und davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Herstellung des früheren Zustands im Fall seines Auszugs auf seine Kosten verpflichtet. Im Fall des § 554 a BGB (Barrierefreiheit) kann die Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands abhängig gemacht werden. Die Zustimmung des Vermieters muss schriftlich erfolgen.

6. Vorhandene Einrichtungen darf der Mieter ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters weder beseitigen noch durch andere ersetzen. Die Zustimmung kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustands bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet. Für eigenmächtig vorgenommene Veränderungen hat der Mieter keinen Ersatzanspruch.

## **§ 11 Heizungs- / Warmwasserversorgungsbetrieb, Rauchwarnmelder, Gemeinschaftsantenne, Breitbandkabel, Übernahme öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen**

### **1. Heizungsbetrieb, Wartung**

- a) Der Mieter ist zur Benutzung der Heizungsanlage verpflichtet. Nichtbenutzung befreit nicht von der Bezahlung der Heizkostenabrechnung. Die Mieträume sind, soweit zumutbar, frostfrei zu halten. Bei Fenstern mit verringerter Luftdurchlässigkeit (z.B. Isolier-, Wärmeschutz- und Schallschutzfenster) ist zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden (z.B. Schimmelbildung) besonders sorgfältig zu lüften und zu heizen. Filtereinsätze von Lüftungsanlagen innerhalb der Mietsache sind in regelmäßigen Abständen zu reinigen. Die Lüftung der Räume darf nicht zur Auskühlung führen (z.B. durch Dauerkippstellung der Fenster). Während der genannten Heizperiode soll die Temperatur in den Wohnräumen zwischen 6.00 und 23.00 Uhr mindestens 20 °C betragen. Die dabei zu beachtenden Hinweise aus dem „Merkblatt für richtiges Wohnverhalten – insbesondere Heizen und Lüften“ ergänzen und konkretisieren diese allgemeinen Pflichten.
- b) Der Vermieter hat die Zentralheizungsanlage grundsätzlich vom 1.10. – 30.4. (Heizperiode) und außerhalb dieser Zeit dann in Betrieb zu halten, wenn es die Witterung erfordert und die Mehrzahl der Mieter es verlangt. Die Grundsätze der Energieeinsparung sind von den Parteien zu beachten. Die Heizpflicht des Vermieters entfällt bei höherer Gewalt und sonstiger Unmöglichkeit der Leistung. Der Mieter hat Störungen unverzüglich anzuzeigen.
- c) Der Mieter trägt anteilig die Heizkosten, wie sie sich für die Mieträume aus den Regelungen der HeizkostenVO in der jeweiligen Fassung ergeben. Bedient der Vermieter die Heizung selbst, werden diese Kosten mit 3 % der jährlichen Heizungskosten angesetzt, sofern nicht ein niedrigerer Betrag begründet ist. Der Vermieter ist berechtigt, die bei Abschluss des Mietvertrages bestehende Wärmeversorgung auf eine andere Art umzustellen. Die Verteilung der Heizungs- und Warmwasserkosten erfolgt entsprechend der HeizkostenVO in der jeweiligen Fassung. Danach sind mindestens 50 % der Kosten nach dem erfassten Verbrauch umzulegen, sofern keine andere zulässige Vereinbarung über die Umlegung besteht. Der Vermieter entscheidet über die prozentuale Verteilung von Grund- und Verbrauchskosten nach pflichtgemäßem Ermessen. Bei einem vom Vermieter mitbewohnten Zweifamilienhaus erfolgt die Umlegung im Verhältnis der Wohnflächen, sofern kein anderer Umlegungsschlüssel bzw. eine Pauschale vereinbart ist.

- d) Bei Etagenheizung bzw. Einzelheizgeräten veranlasst der Vermieter die regelmäßige Einstellung, Überprüfung, Reinigung und Wartung und legt die hierbei entstehenden Kosten als Betriebskosten auf den Mieter um.

## 2. Wasserversorgungsbetrieb, Wartung

- a) Bei zentraler Warmwasserversorgung ist der Mieter zur Vermeidung von Legionellenbildung und Erhalt der Trinkwassergüte verpflichtet, die Entnahmestellen regelmäßig zu säubern, zu entkalken und das Wasser in den Leitungen regelmäßig in bestimmungsgemäßer Bewegung zu halten. Keimbildungsbegünstigende Stagnationen in Wasserleitungen können nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik für Trinkwasserinstallationen vermieden werden, wenn als Richtwert der bestimmungsgemäße Wasserzuleitungsbetrieb alle 72 Stunden an hygienekritischen Entnahmestellen sichergestellt wird (vgl. VDI/DVGW 6023) und spätestens nach sieben Tagen ein vollständiger Wasseraustausch in den Rohrleitungen erfolgt (vgl. DIN 1988 bzw. EN 806-5). Dem Mieter wird die Einhaltung dieser Nutzerpflichten übertragen. Er ist deshalb verpflichtet, mindestens einmal wöchentlich eine Wasserentnahme von 5-10 Minuten, möglichst mit heißem Wasser aus jeder Entnahmestelle der Mietsache durchzuführen. Bei längerer Abwesenheit von in der Regel mehr als sieben Tagen ist der Mieter zur Vermeidung von Stagnationen verpflichtet, einen Spülplan zu erstellen und verlässlich von einem Dritten ausführen zu lassen bzw. die Absperrrichtungen für die Kalt- und Warmwasserleitungen der Wohnungen zu schließen. Nach längerer als vierwöchiger Nutzungsunterbrechung hat er sich fachkundig zu machen, in welcher Art und Weise die Trinkwasserinstallationen wieder in Betrieb zu nehmen sind und die Rohre gegebenenfalls fachgerecht spülen zu lassen. Im Übrigen gilt § 11 Ziff. 2.
- b) Für eine gleichmäßige Temperatur bei der Warmwasserversorgung wird keine Gewähr geleistet.
- c) Hinsichtlich der Warmwassergeräten veranlasst der Vermieter die regelmäßige Einstellung, Überprüfung, Reinigung und Wartung und legt die hierbei entstehenden Kosten als Betriebskosten auf den Mieter um.
- d) Ist ein Einfrieren von Wasserleitungen zu befürchten, so darf der Vermieter nach vorheriger Ankündigung das Wasser dieser Leitungen (z.B. Außenwasserleitung) abstellen und die Rohre leerlaufen lassen.

## 3. Rauchwarnmelder, Gasmelder

Soweit die Mietsache mit vom Vermieter installierten Rauchwarn- oder Gasmeldern ausgestattet ist, ist der Vermieter zu einer Fremdvergabe hinsichtlich der regelmäßigen Wartung und Überprüfung der Betriebsbereitschaft dieser Geräte berechtigt. Ansonsten ist der Mieter verpflichtet, auf seine Kosten für deren Betriebsbereitschaft zu sorgen und diese mindestens einmal jährlich zu überprüfen bzw. überprüfen zu lassen, es sei denn, diese Pflichten obliegen nach jeweiligem Landesrecht dem Vermieter. Soweit der Vermieter zur Sicherung der Betriebsbereitschaft landesgesetzlich oder durch anderweitige Regelungen, z.B. innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft, verpflichtet ist, werden die diesbezüglichen Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt.

# ENTWURF / ICD-IMMO

## § 12 Schönheitsreparaturen

Die Parteien vereinbaren einvernehmlich für den Fall der Unwirksamkeit der folgenden Bestimmungen, die die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen regeln sollen, 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.

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 Kuchen/Bader/Duschen: **5 Jahre**; für Wohn- und Schlafräume/Flure/Dielen/Toiletten: **8 Jahre**; für Fenster/Türen/Heizkörper: **10 Jahre**; für übrige Nebenräume: **10 Jahre**.

Die Fristen beginnen unabhängig davon, ob die Wohnräume renoviert oder unrenoviert übergeben wurden, 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. **Nur für bei Vertragsbeginn renoviert überlassene Wohnungen gilt:** Endet das Mietverhältnis vor Eintritt der Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen gemäß § 12 1a, 1b Ziff., so ist der Mieter verpflichtet, die anteiligen Kosten für die Schönheitsreparaturen auf Grund eines unverbindlichen Kostenvoranschlages eines Maler-Fachbetriebes an den Vermieter in Höhe eines Betrages zu zahlen, der sich nach dem Verhältnis zwischen den vollen Fristen gem. Ziff. 1b) und den abgelaufenen Nutzungszeiträumen seit Beginn des Mietverhältnisses bzw. dem Zeitpunkt der letztmaligen Durchführung der Schönheitsreparaturen unter Berücksichtigung des tatsächlichen Abnutzungsgrades der Mieträume bemisst. Dies bedeutet:

- Liegen im Falle von Ziff. 1b) die Schönheitsreparaturen der Wände und Decken für die Nassräume (Kochen, Bader, Duschen) während der Mietzeit zum Beispiel länger als 1 Jahr zurück, so zahlt der Mieter  $1/5$ , liegen sie länger als 2 Jahre zurück,  $2/5$ , länger als 3 Jahre,  $3/5$ , länger als 4 Jahre,  $4/5$  der hierfür ausgewiesenen Kosten.

- Liegen im Falle von Ziff. 1b) die letzten Schönheitsreparaturen für die Wohn- und Schlafräume/Flure/Dielen und Toiletten während der Mietzeit zum Beispiel länger als 1 Jahr zurück, so zahlt der Mieter  $1/8$  der Kosten auf Grund dieses Kostenvoranschlages an den Vermieter, liegen sie länger als 2 Jahre zurück,  $2/8$ , länger als 3 Jahre  $3/8$ , länger als 4 Jahre  $4/8$ , länger als 5 Jahre,  $5/8$ , länger als 6 Jahre  $6/8$ , länger als 7 Jahre,  $7/8$  der ausgewiesenen Kosten.

- Liegen im Falle von Ziff. 1b) die Schönheitsreparaturen für Fenster, Türen, Heizkörper während der Mietzeit zum Beispiel länger als 1 Jahr zurück, so zahlt der Mieter  $1/10$  der Kosten auf Grund dieses Kostenvoranschlages an den Vermieter, liegen sie länger als 2 Jahre zurück,  $2/10$ , länger als 3 Jahre,  $3/10$ , länger als 4 Jahre,  $4/10$ , länger als 5 Jahre,  $5/10$ , länger als 6 Jahre  $6/10$ , länger als 7 Jahre,  $7/10$ , länger als 8 Jahre,  $8/10$ , länger als 9 Jahre,  $9/10$  der ausgewiesenen Kosten.

- Liegen im Falle von Ziff. 1b) die Schönheitsreparaturen für übrige Nebenräume während der Mietzeit zum Beispiel länger als 1 Jahr zurück, so zahlt der Mieter  $1/10$  der Kosten auf Grund dieses Kostenvoranschlages an den Vermieter, liegen sie länger als 2 Jahre zurück,  $2/10$ , länger als 3 Jahre,  $3/10$ , länger als 4 Jahre,  $4/10$ , länger als 5 Jahre,  $5/10$ , länger als 6 Jahre,  $6/10$ , länger als 7 Jahre,  $7/10$ , länger als 8 Jahre,  $8/10$ , länger als 9 Jahre,  $9/10$  der ausgewiesenen Kosten.

**Der Mieter ist berechtigt, die Zahlungen der Abnutzungsentschädigung durch fachgerechte Vornahme der Arbeiten abzuwenden.**

4. Lässt der Zustand der Wohnung **eine Verlängerung der** in Ziff. 1b) und Ziff. 3 **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. Die in Ziff. 2b) vereinbarten Kostenanteile verändern sich dann entsprechend. \* \*

\*\* Berechnungsbeispiel: Die Schönheitsreparaturen der Wände und Decken für Nassräume liegen bei Beendigung des Mietverhältnisses z.B. länger als 4 Jahre zurück, Es wäre demnach eine Quote von  $4/5$  zu zahlen. Die Wohnung ist durch den Mieter aber nicht stärker abgenutzt, als es regelmäßig schon nach zwei Jahren zu erwarten wäre. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind deshalb unter Berücksichtigung der der

Abnutzung entsprechenden fiktiven Wohndauer lediglich 2/5 der im Kostenvoranschlag ausgewiesenen Kosten zu zahlen unter Berücksichtigung gemäß § 28 Absatz 4 Satz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung umfassen Schönheitsreparaturen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

## § 12 a Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

Der Mieter hat die Mietsache sowie die zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat in den Mieträumen für die Reinigung und ausreichende Lüftung und Heizung zu sorgen. Dies gilt insbesondere bei modernen Fenstern zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden (z.B. Schimmelbildung). Beim Aufstellen von Möbeln an den Außenwänden ist ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten. Die Reinigung des Treppenhauses und der zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume und Anlagen obliegt ihm nach Maßgabe der Hausordnung, die Bestandteil des Mietvertrags ist.

2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch ihn, seine Familienmitglieder, Hausgehilfen, Untermieter, Besucher sowie die von ihm beauftragten Handwerker usw. schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit Wasser-, Gas- oder elektrischen Licht- und Kraftleitungen, mit der Klosett- oder Heizungsanlage, durch das Offenstehenlassen von Türen und Fenstern oder durch das Versäumen einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.), durch Pfennigabsätze, Stöckelschuhe, Stockspitzen oder sonstige spitze Gegenstände entstehen. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass der einzelne Schaden nur auf den vertragsgemäßen Gebrauch zurückzuführen, also von ihm nicht zu vertreten ist.

3. Der Mieter verpflichtet sich, im Einzelfall kleine Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten innerhalb der Wohnräume bis zu einem Betrag von 150 € zu tragen und dem Vermieter die angefallenen Kosten zu erstatten, ohne dass es auf sein Verschulden ankommt. Diese Verpflichtung beschränkt sich auf die Teile der Mietsache, die dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Dies sind insbesondere die Installationsgegenstände für Elektrizität, Gas und Wasser, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Verschlussvorrichtungen von Rollläden und Fensterläden. Die Kosten, die der Mieter für solche Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten aufzuwenden hat, sind für jedes Vertragsjahr begrenzt auf 500 €, dürfen jedoch 8 % der jeweils geschuldeten Jahresnettomiete nicht übersteigen.

4. Jeden in den Mieträumen entstehenden Schaden hat der Mieter, soweit er nicht selbst zu dessen Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig. Soweit der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige keine Abhilfe schaffen konnte, ist der Mieter weder zur Minderung noch zur Geltendmachung von Schadenersatz wegen Nichterfüllung berechtigt noch besteht ein Recht des Mieters zur fristlosen Kündigung gemäß § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB.

Nimmt der Mieter selbst Instandsetzungen vor, ohne den Vermieter zuvor zur Abhilfe innerhalb einer angemessenen Frist aufgefordert zu haben, so steht ihm kein Ersatzanspruch für seine Aufwendungen zu.

5. Der Mieter hat sich für Schäden zu versichern, die durch das Aufstellen oder den Betrieb von Wasch- oder Geschirrspülmaschinen, Ölöfen oder Öltanks sowie sonstiger gefahrträchtiger Anlagen entstehen können. Unterlässt er dies, haftet er im Einzelfall auch ohne Vorliegen eines Verschuldens für solche Schäden.

6. Die Reinigung der Fenster von außen obliegt dem Mieter.

## § 12 b Gewährleistung des Vermieters

1. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkung ist. Es sei denn, der Vermieter hat den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt.

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

Anwendung. Für andere Mängel der Mietsache, die bereits beim Abschluss des Vertrags vorhanden sind, haftet der Vermieter nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

3. Die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen durch den Mieter wegen eines später entstehenden Mangels oder wegen Verzugs des Vermieters mit der Beseitigung eines Mangels ist ausgeschlossen, sofern der Mangel nicht von dem Vermieter vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet worden ist.

4. Sofern es sich um Schäden oder Mängel handelt, gegen die sich der Mieter weder durch eigene Vorsichtsmaßnahmen noch durch Abschluss einer entsprechenden Versicherung schützen kann, gelten die Ziffern 1 und 3 nicht.

### **§ 13 Antennen, Breitbandkabel**

a) Die Anbringung von Antennen außerhalb der Wohnung bedarf der Zustimmung des Vermieters, der den Anbringungsort bestimmt. Sie sind fachgerecht zu installieren und bei Auszug fachgerecht zu entfernen.

b) Der Mieter hat den Anschluss seiner Wohnung an das Breitbandkabelnetz zu dulden. Wenn diese Einrichtung zur Verfügung steht, hat der Mieter unabhängig von einer tatsächlichen Nutzung hierfür anteilige Betriebskosten zu zahlen. Das gleiche gilt bei einer nachträglichen Errichtung eines Breitbandkabelanschlusses. Bereits vorhandene eigene Antennen hat der Mieter in diesem Fall auf eigene Kosten zu entfernen. Die Bereitstellungsverpflichtung des Vermieters hinsichtlich eines Anschlusses der Mietsache an das Breitbandkabelnetz endet zum 30.06.2024.

Der Mieter ist nach vorheriger Zustimmung des Vermieters berechtigt, eine Außenantenne fachgemäß anbringen zu lassen. Er hat zuvor dem Vermieter einen Plan der Außenanlage vorzulegen. Die Anlage hat den VDE-Bestimmungen für Außenantennen/ Satellitenanlage zu entsprechen und darf nicht zu einer Verunstaltung des Grundstücks führen. Der Mieter ist verpflichtet, die Anlage in ordnungsgemäßem Zustand zu halten. Er haftet für alle durch Satellitenanlage dieser Art von ihm schuldhaft verursachten Schäden. Der Mieter hat unverzüglich eine Haftpflichtversicherung abzuschließen und dem Vermieter auf dessen Verlangen Sicherheit zu leisten für die voraussichtlichen Kosten der Wiederentfernung der Anlage. Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter die Antennenanlage auf seine Kosten entfernt und den alten Zustand wiederherstellt.

Ein etwaiger Anspruch des Vermieters gegenüber dem Mieter auf Duldung der Errichtung einer Gemeinschaftsantenne/Satellitenanlage bleibt hiervon unberührt. Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, einen Anschluss einer Satellitenanlage zu errichten, sofern nicht ein berechtigtes Interesse des Mieters dem entgegensteht.

Unberührt ist das Recht des Mieters, die in das an den Grundsatz von Treu und Glauben gebundene Ermessen des Vermieters gestellte Zustimmung zur Errichtung weiterer Empfangsmöglichkeiten zu verlangen.

Empfangsgarantie: Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die dem Mieter bei Vertragsbeginn zur Verfügung stehenden Fernseh- und Hörfunkprogramme geändert, eingeschränkt oder gänzlich wegfallen können. Sie sind sich weiterhin darüber einig, dass der Mieter urheberrechtliche Gebühren bezüglich dieser Programme zu tragen hat.

### **§ 14 Betreten der Mieträume durch den Vermieter oder Beauftragten I Abwesenheit des Mieters**

Dem Vermieter oder seinem Beauftragten steht in angemessenen Abständen oder aus besonderem Anlass die Besichtigung der Mieträume nach vorheriger Anmeldung zu verkehrsüblicher Tageszeit an Werktagen frei.

2. Der Mieter hat dem Vermieter oder dessen Beauftragten, soweit rechtlich zulässig oder tatsächlich notwendig in Begleitung weiterer Personen, bei Vorliegen von Gründen (u.a. bei Neuvermietung oder Verkauf) nach angemessener, vorhergehender Anmeldung (10 Tage) den Zutritt zu den Mieträumen zu gestatten und dafür zu sorgen, dass die Mieträume – gegebenenfalls auch in Abwesenheit – betreten werden können. Diese Verpflichtung besteht an Werktagen in der Zeit von 9.00 – 13.00 und 15.00 – 19.00 Uhr und ausnahmsweise auch an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 11.00 – 13.00 Uhr, in dringenden Fällen täglich zu jeder Tages- und Nachtzeit.

3. Bei mehrtägiger Abwesenheit des Mieters sind die Schlüssel unter schriftlicher Benachrichtigung des Vermieters leicht erreichbar zur Verfügung zu halten. Andernfalls darf der Vermieter in dringenden Fällen die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen lassen.

4. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass alle ihm durch Mietvertrag, Hausordnung oder sonstige Bestimmungen auferlegten Pflichten auch während seiner Verhinderung erfüllt werden. Abwesenheit, Alter, Krankheit, Urlaub usw. entbinden den Mieter nicht von der Erfüllung seiner Verpflichtungen.

### § 15 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Die Mieträume einschließlich Fenster und Böden sind dem Vermieter in vertragsgemäßem Zustand vollständig geräumt, sorgfältig gereinigt und mit allen aktuell vorhandenen Schlüsseln zu übergeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung bis Vertragsende nicht nach, gilt § 2 Ziff. 4. Der Mieter hat Schäden, deren Entstehung er zu vertreten hat, zu beseitigen. Dazu gehört auch die Entfernung von Dübeln, die ordnungsgemäße Beseitigung von Löchern sowie der Ersatz durchbohrter Kacheln durch gleichartige, soweit dieser Zustand nicht auf vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zurückzuführen ist. Soweit der Mieter die während der Mietdauer infolge objektiv erforderlichen Bedarfs fällig gewordenen Schönheitsreparaturen gemäß § 12 nicht durchgeführt hat, hat er diese spätestens am Ende des Mietverhältnisses nachzuholen. Um dem Vermieter eine möglichst baldige Weitervermietung zu ermöglichen, müssen bei der Rückgabe der Wohnung am Ende des Mietverhältnisses die Wände und Decken in neutralen, deckenden, hellen Farben gestrichen oder tapeziert sein, dies auch dann, wenn der Mieter nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Alle Arbeiten sind fachgerecht auszuführen.

Bei Auszug vor Vertragsende oder vor Ablauf einer dem Mieter gewährten Räumungsfrist ist der Mieter auf Verlangen des Vermieters nach dem Auszug verpflichtet, dem Vermieter einen Wohnungsschlüssel für die Vorbereitung der künftigen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Bis zur Rückgabe der Mietsache, in jedem Fall bis zum Vertragsende, besteht insbesondere die Beheizungs- und Hausordnungspflicht des Mieters. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter im Zusammenhang mit einem verspäteten Auszug entstehen.

Öfen und vom Mieter selbst betriebene Heizanlagen müssen bei Auszug innen und außen gereinigt sein.

2. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der gesetzlichen oder vereinbarten Vertragszeit für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeit lang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung entfällt, wenn der Vermieter sich nicht genügend um einen Ersatzmieter bemüht oder einen ihm zumutbaren Ersatzmieter abgelehnt hat.

3. Bei Auszug vor Ablauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter einen Wohnungsschlüssel für die Vorbereitung der künftigen Nutzung/Vermietung zur Verfügung zu stellen. Die Beheizungs- und Hausordnungspflicht des Mieters besteht bis zum Ablauf der Vertragszeit weiter. Der Mieter haftet für alle Schäden, die auf Grund des vorzeitigen Auszugs entstehen.

4. Holt der Mieter bei der Räumung zurückgelassene Gegenstände nicht spätestens innerhalb von 4 Wochen nach dem Auszug oder aber trotz schriftlicher Aufforderung mit Fristsetzung nicht ab, ist der Vermieter berechtigt, diese ohne weitere Benachrichtigung durch den Gerichtsvollzieher oder eine andere zur öffentlichen Versteigerung befugte Person verwerten zu lassen. Bescheinigt die zur Versteigerung befugte Person, dass der Wert der Gegenstände die voraussichtlichen Kosten nicht deckt, ist der Vermieter befugt, frei darüber zu verfügen. Ein etwaiger Erlös ist nach Abzug der Kosten an den Mieter auszuzahlen. Hierzu ermächtigt der Mieter den Vermieter überdies schon im Voraus.

5. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Der Vermieter kann aber verlangen, dass die Sachen gegen eine angemessene Entschädigung in den Räumen zurückgelassen werden, wenn der Mieter kein berechtigtes Interesse daran hat, sie mitzunehmen. Um dem Vermieter sein Übernahmerecht zu sichern, hat der Mieter ihn rechtzeitig — mindestens 1 Monat vor der Wegnahme — von seiner Absicht, die Sachen wegzunehmen, zu benachrichtigen. Nimmt der Mieter die Einrichtungen mit, hat er den

früheren Zustand wiederherzustellen. Neutapezierungen, Plättelungen und Ähnliches stellen keine Einrichtungen dar und geben dem Mieter deshalb weder ein Wegnahmerecht noch begründen sie einen Anspruch des Mieters auf Erstattung seiner Aufwendungen. Es sei denn, dass etwas anderes schriftlich vereinbart ist.

6. Der Mieter haftet für Schäden, die dem Vermieter durch den verspäteten Auszug des Mieters oder dessen Untermieters entstehen und hat auch von der Beendigung des Mietverhältnisses an eine Nutzungsvergütung in Höhe der bei Neuvermietung erzielbaren Miete zu zahlen. Dies vorbehaltlich der Vorschriften der § 546 a, 571 BGB.

7. Wird die Wohnung vom Mieter über den Kündigungstermin bzw. Ablauf der Mietzeit, über einen in einem Mietaufhebungsvertrag vereinbarten Termin oder einer gewährten Räumungsfrist hinaus weiterhin bewohnt bzw. nicht zurückgegeben, so tritt keine Verlängerung des Mietverhältnisses ein. Die Vorschrift des § 545 BGB findet keine Anwendung. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses bedarf einer ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

8. Erfolgt die Rückgabe der Mieträume nicht auf Ende eines Monats, ist die Miete gleichwohl für den ganzen Monat zu zahlen.

9. Vermieter und Mieter sind verpflichtet, auf Verlangen des jeweils anderen Teils an der Erstellung eines Rückgabeprotokolls mitzuwirken.

### **§ 16 Personenmehrheiten, Willenserklärungen und Vollmacht**

1. Mehrere Personen, auch Ehegatten, haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

2. Zieht einer von mehreren Mietern vorzeitig aus, so bleibt er nach wie vor Vertragspartner des Vermieters. Er haftet weiter für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag bis zu dessen Beendigung und Rückgabe der Mietsache, so lange der Vermieter ihn nicht schriftlich aus der Haftung und aus dem Mietvertrag entlässt.

3. Willenserklärungen müssen bei einer Mehrheit von Vermietern oder Mietern von oder gegenüber allen Vertragsparteien abgegeben werden. Die einzelnen Vertragspartner bevollmächtigen sich jedoch hiermit unter Vorbehalt des schriftlichen Widerrufs jeweils gegenüber dem anderen Vertragsteil bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt insbesondere für die Entgegennahme einer Kündigung, die Geltendmachung der Erhöhung der Miete und der Nebenkosten sowie einer Vereinbarung hierüber, nicht jedoch für den Ausspruch von Kündigungen und für den Abschluss von Mietaufhebungsverträgen.

4. Jeder Mieter muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Familienangehörigen oder eines berechtigten Benutzers der Mietsache, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadenersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

### **§ 17 Kautio**

1. Der Mieter hat für die Erfüllung seiner Verpflichtungen eine Kautio zu zahlen. Diese beträgt **€ 880,00**

2. Der Vermieter hat diese Gelder von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit.

3. Die Kautio ist nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache zuzüglich der erzielten Zinsen spätestens nach Ablauf von 6 Monaten zurückzuerstatten. Es sei denn, der Vermieter hat begründete Gegenansprüche, mit denen er aufrechnen kann oder die ein Zurückbehaltungsrecht begründen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn und solange der Vermieter Ansprüche aus Neben- und Betriebskosten noch nicht beziffern kann.

4. Während des Mietverhältnisses ist der Mieter nicht berechtigt, eine Aufrechnung mit seinem Kautionsrückzahlungsanspruch gegenüber den Mietansprüchen des Vermieters vorzunehmen.

5. Während des Mietverhältnisses ist der Vermieter zur Inanspruchnahme der Mietsicherheit berechtigt, sofern er Forderungen gegenüber dem Mieter hat. Soweit dadurch die Mietsicherheit vorzeitig aufgebraucht ist, ist der Mieter zur umgehenden Auffüllung verpflichtet.

6. Hat der Vermieter den Wohnraum nach vom Mieter geleisteter Mietsicherheit veräußert und dem Erwerber die Mietsicherheit übergeben, so ist der Vermieter ab diesem Zeitpunkt nicht mehr zur Rückgabe der Mietsicherheit an den Mieter verpflichtet.

### **§ 17 a Wohnungsschlüssel, Schlüsseleratz, Schließanlage**

1. Der Vermieter ist berechtigt, einen Wohnungsschlüssel in seinem Besitz zu behalten bzw. vom Mieter heraus zu verlangen. Er verpflichtet sich, hiervon **nur in Noffällen** und **bei Vorliegen einer Gefahrenlage** Gebrauch zu machen.

2. Weitere als die im Übergabeprotokoll aufgeführten Schlüssel dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters beschafft werden und sind diesem bei Auszug in jedem Fall zurückzugeben, wobei der Mieter nur dann einen Anspruch auf Kostenerstattung hat, wenn der Vermieter der Beschaffung weiterer Schlüssel unter Kostenübernahme zugestimmt hat. Bei Verlust von Schlüsseln hat der Mieter dem Vermieter die Kosten für den Ersatz der Schlüssel und gegebenenfalls des Schlosses zu erstatten, sofern der Mieter fahrlässig gehandelt hat.

3. Sofern das Haus über eine Zentralschließanlage verfügt, bei welcher mit einem Schlüssel neben dem Schloss der Wohnungseingangstür auch das der Haustür und weiterer Türen geöffnet werden können, wird der Mieter darauf hingewiesen, dass bei Verlust eines der überlassenen Schlüssel daher alle entsprechenden Schlösser ausgetauscht oder — sofern technisch machbar — geändert werden müssen. Weiterhin müssen dann alle Schlüssel im Haus erneuert werden. Der Mieter wird ausdrücklich auf das hierin liegende hohe finanzielle Risiko hingewiesen. Bei fahrlässigem Verlust solcher Schlüssel hat der Mieter dem Vermieter die dadurch entstehenden gesamten Erneuerungs- bzw. Änderungskosten zu erstatten, es sei denn, dass eine missbräuchliche Verwendung des verloren gegangenen Schlüssels nicht zu befürchten ist. Letzteres hat der Mieter zu beweisen.

### **§ 18 Sonstige Vereinbarungen, Eigentumswohnung, Hausordnung**

1. Sofern es sich bei den vermieteten Räumen um eine Eigentumswohnung handelt, unterwirft sich der Mieter der in der Teilungserklärung niedergelegten, diesem Vertrag als Anlage beigefügten Benutzungsordnung und der von der Wohnungseigentümergeinschaft beschlossenen Hausordnung. Diese Regelungen haben Vorrang vor den in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen, sofern diese abweichen.

2. Mehrheitsbeschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft — auch solche, die nach Abschluss des Mietvertrags ergehen — sind für den Mieter verbindlich und bewirken eine entsprechende Änderung oder Ergänzung des Mietverhältnisses. Sie sind dem Mieter jeweils bekannt zu machen.

3. Die Einzeljahresabrechnung des Verwalters gegenüber dem Vermieter ist auch für den Mieter in Bezug auf die Betriebskostenabrechnung verbindlich, soweit sie die nach § 5 umlegbaren Betriebskosten betrifft und die Verwalterabrechnung nicht offenbar unrichtig ist. Der Vermieter ermächtigt hiermit den Mieter zur Einsichtnahme in die der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegenden Rechnungsbelege beim Verwalter.

4. Die als Anlage beigefügte Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrags. Auf die Verpflichtung zur Beteiligung an den durch die Hausordnung festgelegten allgemeinen Verpflichtungen (Hausreinigung, Gehwegreinigung und Ähnliches) wird besonders hingewiesen. Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung abzuändern oder zu ergänzen. Erfüllungsort ist der Ort, an dem sich die vermieteten Räume befinden.

### **§ 18 a Verhinderung des Mieters**

Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass alle ihm durch Mietvertrag, Hausordnung oder durch sonstige Bestimmungen auferlegten Pflichten auch während seiner Verhinderung erfüllt werden. Abwesenheit, Alter, Krankheit, Urlaub usw. entbinden den Mieter nicht von der Erfüllung seiner Verpflichtungen.

### **§ 19 Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrags, Textform**

1. Soweit Änderungen oder Einfügungen dem Formulartext widersprechen, gelten diese anstelle desselben. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrags einschließlich solcher über die vorzeitige Beendigung desselben bedürfen der Schriftform.

2. Vorübergehende unentgeltliche Gestattungen durch den Vermieter sind jederzeit frei widerruflich.
3. Sollte irgendeine Bestimmung des Vertrages unwirksam oder nichtig sein, so berührt dies die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht.
4. Sollten gesetzliche Bestimmungen geändert werden, so gelten die neuen Bestimmungen, soweit unabdingbar, anstelle anderslautender Vertragsbestimmungen. Im Übrigen gelten die Vertragsbestimmungen fort.
5. Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrags wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
6. Alle Erklärungen nach diesem Vertrag können, soweit gesetzlich zulässig, auch in Textform (§ 126 b BGB) abgegeben werden.
7. Sollte die Schriftform gem. § 550 BGB nicht gewahrt sein, verpflichten sich die Mietvertragsparteien, an einer Heilung dieses Formmangels mitzuwirken.

### **§ 20 Besondere Vereinbarungen**

Der Mieter verpflichtet sich zum Abschluss einer Privaten-Haftpflichtversicherung zur Abdeckung von Schäden, die durch ihn an fest mit dem Baukörper verbundenen Bauteilen in der Wohnung entstehen können.

### **§ 21 Erklärung der Mietvertragsparteien zum Vertragsabschluss, Datenschutzklausel**

1. Der/die unterzeichnende(n) Mieter erklären, dass sie vor Vertragsunterzeichnung ausreichend Gelegenheit hatten, vom Inhalt Kenntnis zu nehmen und diesen zu prüfen. Der Vertrag wurde eingehend mit dem Vermieter durchgesprochen, insbesondere hat der Vermieter auf die im Vertrag enthaltenen Ermächtigungen und Willenserklärungen ausdrücklich hingewiesen. Das Ergebnis beidseitiger eingehender Besprechung (Aushandelns) sind die unter § 20 festgehaltenen Individualvereinbarungen.

2. Die im Rahmen des Mietverhältnisses 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 (Vertrags Erfüllung), Art. 6 Abs. 1 S. 1 Lit. b, f DSGVO. Die Daten werden vom Vermieter u.U. auch elektronisch verarbeitet und gespeichert. Die Daten werden nach Ablauf der gesetzlichen Verjährungsfrist gelöscht, sofern das Vertragsverhältnis beendet ist/wird und die Daten nicht zur Abwicklung des Vertrags benötigt werden und sofern keine längeren Speicherungsfristen materiellrechtlich (z.B. aus dem HGB, StGB, AO) angeordnet sind.

### **Information zum Datenschutz für Mieter und Mitbewohner (Wohnraum) gemäß Art. 13 und 14 der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) Datenschutzerklärung**

#### **1. Verantwortlicher für die Datenverarbeitung**

Verantwortlich für die Datenverarbeitung sind der Vermieter bzw. die von ihm bevollmächtigten Personen. Insoweit wird auf den Mietvertrag verwiesen.

#### **2. Art der erhobenen Daten, Zwecke und Rechtsgrundlagen der Datenverarbeitung**

Der Vermieter bzw. seine Bevollmächtigten verarbeiten Daten, um das Mietverhältnis zu begründen und durchzuführen, insbesondere folgende Daten:

- Name, Vorname, Geburtsdatum, Telefonnummer, Anschrift bei Abschluss des Mietvertrages, E-Mail-Adresse;
  - besondere mieterseitige Anforderungen an die Wohnung (z. B. Barrierefreiheit, Stellplatz);
  - Daten über Zahlungen und ggf. offene Forderungen, Einkommensverhältnisse und Beruf, Insolvenzverfahren (eröffnete und abgeschlossene);
  - soweit erforderlich, Informationen über den Zustand und die Ausstattung der Wohnung, z. B. bei Übergabe und Rückgabe oder wenn Mieter Schäden oder Mängel melden;
  - wenn der Mieter eine öffentlich geförderte Wohnung bewohnt, die Angaben aus dem Wohnberechtigungsschein (WBS), ob der WBS dem Mieter entzogen wird und ob die Nutzung der Wohnung durch den Mieter dem WBS entspricht;
  - Feststellung von Anzahl und Identität der im Haushalt lebenden Personen sowie des Inhalts von Untermietverträgen;
  - Kontodaten und Zahlungen;
  - zum Zwecke der Abrechnung der Betriebskosten werden die Verbrauchsdaten für Heizung/Warmwasser von der beauftragten Messdienstfirma erhoben. Diese (sowie ggf. folgende) werden ggfs. an das beauftragte Abrechnungsunternehmen weitergeleitet;
  - soweit erforderlich, Informationen zum Mietverhalten bei der Nutzung der Wohnung, z. B. über Vertragsverstöße und Verhalten, das zu Schäden führen kann;
  - soweit erforderlich, andere Informationen, die die Mieter dem Vermieter oder seinen Dienstleistern (z.B. Hausverwaltung, Handwerkern, Servicemitarbeitern) mitteilen oder von diesen wahrgenommen werden;
  - Korrespondenz während des Mietverhältnisses (Mail, Post, usw.), im Zusammenhang mit Beschwerden, Schäden, und nach Erfordernis.
  - Bilddaten aus Aufzeichnungen von installierten Kameras (soweit zulässig).
- (Sowohl im Eingangsbereich als auch vor dem Mietobjekt können Überwachungskameras installiert sein. Nähere Informationen hierzu sind dem Mietvertrag und eventuellen Anhängen und Zusätzen zu entnehmen.)

Rechtsgrundlage dafür ist Art. 6 Abs. 1 S.1 Lit. b DSGVO (Durchführung eines Vertrages mit der betroffenen Person) sowie – in Bezug auf Informationen darüber, wer die Wohnung bewohnt – bei öffentlich gefördertem Wohnraum Art. 6 Abs. 1 S.1 Lit. f DSGVO (Erfüllung rechtlicher Verpflichtungen). Weitere Daten erhebt und verarbeitet der Vermieter, soweit daran ein berechtigtes Interesse besteht und der Mieter kein überwiegendes Interesse daran hat, dass der Vermieter diese Informationen nicht erhebt.

### **3. Kategorien von Empfängern der Daten**

Empfänger personenbezogener Daten des Mieters sind:

- Mitarbeiter des Vermieters bzw. seiner Bevollmächtigten;
- Mitarbeiter von Unternehmen, die im Auftrag des Vermieters weisungsgebunden Daten verarbeiten;
- Stellen, soweit für die Durchführung des Mietverhältnisses erforderlich, z.B. Handwerker, Dienstleister oder Sachverständige bzw. der jeweilige Gebäudeversicherer und Haftpflichtversicherer;
- öffentliche Stellen, z.B. Meldebehörden, bei öffentlich gefördertem Wohnraum: Amt für Wohnungswesen;
- öffentliche Stellen (z.B. bei Hilfe zur Wohnungssicherung), soweit die Miete oder die Kautionszahlung für den Mieter gezahlt wird, Zahlungsfähigkeit besteht oder zur Vermeidung von Obdachlosigkeit;
- alle Stellen zum Zweck der Bonitätsprüfung;
- nach Kündigung des Mietvertrages erhalten Mietinteressenten die Telefonnummer des Mieters zwecks Absprache eines Wohnungsbesichtigungstermins; hierauf wird der Mieter in der Kündigungsbestätigung hingewiesen und kann der Weitergabe widersprechen;
- Energieversorgungsunternehmen;
- Inkassounternehmen, z.B. Schufa, Rechtsanwälte, Gerichte, Gerichtsvollzieher, falls offene Forderungen trotz mehrfacher Mahnung nicht beglichen werden;

- zum Zwecke der Erfüllung von Rechtsansprüchen wird anderen Mietern auf deren Verlangen Einsicht in sämtliche, den jeweiligen Jahresabrechnungen zugrundeliegenden Originalbelege und Verbrauchserfassungen gewährt.

#### **4. Dauer der Speicherung**

Die personenbezogenen Daten des Mieters werden regelmäßig bis zum Ablauf der gesetzlichen dreijährigen Regelverjährungsfrist (§ 195 BGB) gespeichert und mit Ablauf der Frist gelöscht. Sofern der Vermieter nach Artikel 6 Abs. 1 S. 1 lit. c DSGVO aufgrund von steuer- und handelsrechtlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten zu einer längeren Speicherung verpflichtet ist.

#### **5. Betroffenenrechte**

Der Mieter hat das Recht eine erteilte Einwilligung zu widerrufen, Art. 7 Abs. 3 DSGVO. Er kann Auskunft über die durch den Vermieter verarbeiteten Daten gemäß Art. 15 DSGVO verlangen. Er kann ferner die Berichtigung gespeicherter Datensätze nach Maßgabe des Art. 16 DSGVO und auch die Löschung von personenbezogenen Daten nach Maßgabe des Art. 17 DSGVO verlangen. Darüber hinaus hat er das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung nach Maßgabe des Art. 18 DSGVO, einer Mitteilung im Zusammenhang mit der Berichtigung oder Löschung oder Einschränkung personenbezogener Daten sowie das Recht auf Datenübertragung nach Maßgabe des Art. 20 DSGVO. Auch kann er sich bei der zuständigen Aufsichtsbehörde gemäß Art. 77 DSGVO beschweren.

#### **6. Widerspruchsrecht**

Sofern die personenbezogenen Daten des Mieters auf Grundlage von berechtigten Interessen nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f DSGVO verarbeitet werden, hat er das Recht, gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung der personenbezogenen Daten einzulegen. Sofern der Mieter von seinem Widerspruchsrecht Gebrauch machen will, hat er sich dazu die gemäß Ziffer 1. verantwortliche Stelle zu wenden.

Diese enthaltenen Informationen und die damit verbundene Datenschutzerklärung hat/haben die der/die Mieter zur Kenntnis genommen. Diese sind Bestandteil des Mietvertrages.

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

\_\_\_\_\_  
(Vermieter/in)

\_\_\_\_\_  
(Mieter/in)

**ENTWURF / ICD-IMMO**

\_\_\_\_\_  
(Vermieter/in)

**Muster**

## **Aufstellung der Neben- und Betriebskosten (Betriebskostenkatalog) gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV v. 25.11.2003, BGBl. I, S. 2346)**

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 einschl. 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 einschl. 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 einschl. Abgasanlage. Kosten der Begleitheizung des Gesamtobjektes sind fester Bestandteil der Nebenkostenabrechnung. Hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten für das Bedienen, Überwachen und Pflegen der Anlage, das regelmäßige Prüfen ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschl. dem Einstellen durch eine Fachkraft, das Reinigen der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten für Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten für das Anmieten oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten für das Verwenden einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschl. der Kosten für das Eichensowie das Berechnen und die 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) für das Reinigen und Warten von Etagenheizungen und Gaseinzelheizkörpern. Hierzu gehören die Kosten für das Beseitigen von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten für das regelmäßige Prüfen 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 Warmwasserversorgung 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 Buchstaben 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) für das Reinigen und Warten von Warmwassergeräten. Hierzu gehören die Kosten für das Beseitigen von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Inneren der Geräte sowie die Kosten für das regelmäßige Prüfen 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 eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c) und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

oder

**ENTWURF / ICD-IMMO**

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 einschl. 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 einschl. 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 einschl. der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschl. 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 und 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 einschl. 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 Kabelweiterleitung entstehen;

oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage. Hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a), ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse.

#### **16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtung 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. Dies sind insbesondere die Kosten für die Überprüfung von Blitzableiteranlagen, Inspektion und Wartung von Brandmeldeanlagen, die Kosten für Brandschutzmaßnahmen und für das Reinigen der Dachrinnen sowie die Kosten für die Dachrinnenheizung, die Kosten für die Wartung von Feuerlöschgeräten sowie die Überprüfung von Elektroanlagen, die Reinigungskosten für Lichtschächte, die Wartungskosten einer Lüftungsanlage und einer Rauchabzugsanlage, die Kosten für die Wartung von Pumpen und der Prüfung und Reinigung einer Rückstausicherung, die Stromkosten der Tiefgarage.

**Muster**

(Mieter/in)

## Hausordnung, Gehwegreinigung, Winterdienst, Abfallbeseitigung, Ersatzvornahme bei Nichterfüllung

1. Handelt es sich bei der Mietsache um eine Eigentumswohnung innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage, geht eine von der Eigentümergemeinschaft beschlossene Hausordnung den nachfolgenden Bestimmungen vor, soweit sie von diesen abweicht.

2. Zur Verwirklichung der Grundsätze einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft und der Übung gegenseitiger Rücksichtnahme ist es geboten, folgende Bestimmungen einzuhalten:

a. Die Reinigung von Gehweg, Abfallbehälter, Hof, Keller, Waschküche und Speicher und der hierzu führenden Treppen und Zugänge, der Vorflächen zwischen Bürgersteig und Haustüre sowie der Hauseinfahrt wechselt wöchentlich unter den Hausparteien. Die EG-Hauspartei hat den Hausflur bis zum Kellerabgang einmal wöchentlich, im Bedarfsfall öfter, gründlich zu reinigen. Haus-, Hof- und Kellertüre sind monatlich einmal zu reinigen. Jede Hauspartei hat die zu ihrem Geschoss führende Treppe (mit Absatz) einmal wöchentlich gründlich zu reinigen, im Bedarfsfall öfter, das Gangfenster monatlich. Befinden sich mehrere Parteien auf einem Geschoss, so wechseln die vorstehenden Verpflichtungen wöchentlich, in den Fällen monatlicher Reinigung monatlich. Die Beförderung von Abfall und dergleichen obliegt den Hausparteien entsprechend der Gemeindegatsatzung untereinander im Wechsel, der sich nach den Leerungsterminen regelt. Falls die Hausparteien sich nicht über die Reihenfolge einigen, setzt sie der Vermieter fest. Der Umfang der Gehwegreinigung ergibt sich aus der jeweils geltenden Gemeindegatsatzung. Der Mieter hat alle von ihm verursachten Verschmutzungen im Anwesen, auf den Gehweg und auf der Straße unverzüglich zu beseitigen.

b. Der Mieter hat im täglichen Wechsel nach Schneefall und nach Eintritt von Tauwetter den Schnee vom Gehweg, vom Hof sowie den Zugängen zum Gebäude zu entfernen und bei Glätteis zu streuen. Der Vermieter stellt das erforderliche Gerät, der Mieter das Streumaterial. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der örtlichen Straßenreinigungsordnung.

c. Soweit in diesem Mietvertrag der Garten oder ein Gartenanteil an einen oder mehrere Mieter zur alleinigen Nutzung mitvermietet wurde, geht damit in entsprechendem Umfang die Verpflichtung zur Pflege auf den bzw. die Mieter über. In allen anderen Fällen ist die Gartenpflege mangels einer anderweitigen ausdrücklichen Vereinbarung Sache des Vermieters. Zur Gartenpflege gehört insbesondere: Rasenmähen, Bewässern, Beete und Wege von Unkraut freihalten, Hecken schneiden (mindestens einmal jährlich), Laubbeseitigung sowie Reinigung der Lichtschächte.

Wird die Gartenpflege im Anwesen gemeinsam von den Mietern durchgeführt, hat sich der Mieter daran zu beteiligen. Die Beteiligung erfolgt im regelmäßigen Wechsel entsprechend der im Anwesen üblichen Handhabung. Bei Streitigkeiten unter den Beteiligten entscheidet der Vermieter nach billigem Ermessen über den Wechsel, aber auch über die Art der auszuführenden Arbeiten.

d. Das Waschen von Fahrzeugen auf dem Grundstück ist untersagt.

e. Die Wäsche darf nur auf dem Trockenspeicher – soweit vorhanden – oder in den dazu bestimmten Räumen getrocknet und nicht tropfnass aufgehängt werden. Dachfenster und Dachluken sind stets einzuhaken und nachts sowie bei stürmischem und regnerischem Wetter von dem Mieter zu schließen, der sie geöffnet hat.

f. Abfälle jeder Art (nicht aber sperrige Gegenstände) sind – Kartons zerrissen – in die dafür vorgesehenen Abfallbehälter zu bringen, deren Standplätze und Umgebung zu reinigen sind. Abfälle sind entsprechend den Vorschriften zu trennen.

g. Das Rauchen ist in allgemein zugänglichen Räumen, Flächen oder sicherheitsrelevanten Bereichen untersagt, dies gilt insbesondere für Treppenhäuser, Kellerräume, Aufzüge. Beim Rauchen ist auf die Belange anderer Personen größtmögliche Rücksicht zu nehmen.

h. Teppiche, Decken usw. dürfen nur werktags und nur an dem hierfür bestimmten Platz von 8:00 Uhr bis 19:00 Uhr ausgeklopft werden. Der Platz ist anschließend zu reinigen. Aus Fenstern, von Balkonen und im Treppenhäuser darf nichts ausgeschüttet, ausgegossen oder herausgeworfen werden.

i. Grillen ist auf Balkonen mit Ausnahme von Elektrogrillen nicht gestattet. Auf Freiflächen ist Grillen nur im Rahmen des ortsüblichen und unter größtmöglicher Rücksicht auf die Belange anderer Personen sowie unter Beachtung der Hausordnung gestattet.

j. Jedes störende Geräusch, vor allem Türenwerfen und Lärmen im Treppenhäuser, Erschütterungen hervorrufende Tätigkeiten und andere Tätigkeiten, die die Mitbewohner belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen, sind zu vermeiden. Von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr und 22:00 Uhr bis 7:00 Uhr darf niemand durch Gesang, Musik oder sonstige geräuschvolle Betätigung die Ruhe der Mitbewohner stören. Töne, Geräusche usw. verursachende Geräte und Instrumente dürfen nur in Zimmerlautstärke betrieben werden. Kinder sind ausreichend zu beaufsichtigen. Musizieren ist im Allgemeinen nur in der Zeit von 10:00 Uhr bis 12:00 Uhr oder von

15:00 bis 17:00 Uhr an Werktagen für die Dauer von maximal 3 Stunden täglich gestattet.

k. Es ist untersagt:

- a) Brennstoffe an anderen, als an den dazu bestimmten Orten aufzubewahren,
- b) Lärm verursachende, handwerkliche Arbeiten von 19.00 – 7.00 Uhr und zwischen 13.00 – 15.00 Uhr auszuführen.

l. Fahrräder, Rollschuhe usw. sind über Treppen zu tragen, nicht zu schieben bzw. zu fahren. Das Herumfahren auf den Höfen und in den Durchfahrten ist untersagt.

m. Um Brandgefahr zu vermeiden, dürfen Keller, Speicher und ähnliche Räume nicht mit offenem Feuer betreten werden. Die Fußböden sind unter den Ofentüren mit genügend großen Blechen zu versehen. In Räumen mit Holzwänden, bzw. mit holzverkleideten Wänden müssen die Öfen mindestens 60 cm von der Wand entfernt aufgestellt werden. Nicht in Gebrauch befindliche Kaminlöcher sind stets luftdicht und feuersicher zu verschließen. Speicher- und Kellerzugangstüren sind abgeschlossen zu halten.

n. Bei Frostwetter sind die Kellerfenster und sonstige Öffnungen sowie die Fenster unbeheizter Räume zu schließen und so zu dichten, dass das Wasser nicht gefriert. Ist ein Einfrieren der Leitung zu befürchten, so hat die nach Ziff. 2 a. für die Hausordnung verantwortliche Hauspartei nach rechtzeitiger Verständigung der übrigen Hausbewohner das Wasser abzustellen und die Rohre leer laufen zu lassen. Balkone sind täglich von Schnee zu befreien. Abflussrohre der Balkone sind von Eis freizuhalten.

o. Vor dem Einschlagen von Haken und Nägeln bzw. Bohren von Löchern hat sich der Mieter beim Vermieter wegen der Lage von Rohren bzw. Leitungen unter Putz zu informieren oder sonst in geeigneter Weise sicherzustellen, dass Schäden vermieden werden. Durch Nichtbeachtung dieses Hinweises entstehende Schäden sind vom Mieter zu ersetzen.

p. In den zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räumen oder Flächen (z.B. Treppenhäuser, Flure) ist es untersagt, private Gegenstände aller Art abzustellen, es sei denn, der Mieter ist ausnahmsweise zeitweise darauf angewiesen (z.B. Kinderwagen, Rollstuhl etc.); in diesem Falle ist der Mieter verpflichtet, den Abstellbereich mit größtmöglicher Rücksichtnahme auf die Interessen der übrigen Hausgemeinschaft auszuwählen. Fluchtwege sind in jedem Fall freizuhalten. Der Vermieter kann zur Befriedigung der Hausgemeinschaft nach billigem Ermessen im Einzelfall alternative Abstellbereiche zuweisen.

q. Das Abstellen von Fahrzeugen aller Art (auch Fahrräder) auf dem Grundstück der Mietsache bedarf der Zustimmung des Vermieters, der den Ort und evtl. Vergütung bestimmt. Der Mieter ist im Zweifel nicht berechtigt, sein Fahrzeug vor, hinter oder neben einer von ihm mit angemieteter Garage bzw. einer von ihm gemieteten Fläche abzustellen. Insbesondere darf die Benutzung des Garagenhofes, dessen Zufahrt sowie anderer vorhandener Stellplätze inklusive deren Zufahrt nicht behindert werden.

r. Im Zusammenhang mit dem Betrieb eines Kraftfahrzeugs ist es dem Mieter insbesondere untersagt, zu hupen, den Motor geräuschvoll anzulassen oder warm laufen zu lassen, mit unnötig hoher Motorendrehzahl an- und abzufahren, ein Autoradio o.ä. bei offenen Fahrertüren oder geöffneten Scheiben zu betreiben, sowie die Fahrertüren und Garagentore übermäßig laut zu öffnen und zu schließen. Garagentore sind stets geschlossen zu halten. Es ist dem Mieter untersagt, ein Kraftfahrzeug auf dem Grundstück der Mietsache oder deren Zufahrt zu waschen oder zu reparieren; Wartungsarbeiten an Kraftfahrzeugen sind nur gestattet, soweit damit keinerlei Lärmentwicklungen verbunden sind. Das Abstellen von Schrottfahrzeugen oder die Sicherheit Dritter gefährdender Fahrzeuge auf dem Grundstück der Mietsache ist untersagt. Der Mieter hat darauf zu achten, dass eine Verschmutzung, insbesondere des Bodens der Mietsache, durch Austritt von Betriebsstoffen aller Art aus dem Kraftfahrzeug nicht entsteht. Verschmutzungen hat der Mieter unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen. Der Mieter verpflichtet sich insbesondere, die feuerpolizeilichen Vorschriften zu beachten. Daher sind Rauchen, offenes Feuer oder offenes Licht innerhalb einer Garage oder eines Tiefgaragenstellplatzes untersagt. Feuergefährliche Gegenstände oder Stoffe wie Kraftstoffe, Lösungsmittel, Gasflaschen etc. dürfen dort nicht gelagert werden. Es ist verboten, den Motor bei geschlossenen Garagentoren laufen zu lassen.

3. Der Vermieter darf die Hausordnung zum Zwecke ordnungsgemäßer Verwaltung nach billigem Ermessen durch schriftliche Erklärung ändern und ergänzen. Kommt der Mieter trotz Abmahnung seinen Hausordnungspflichten nicht oder nur unzureichend nach, hat der Vermieter das Recht, ab dem auf die erfolglose Abmahnung folgenden Monatssternter die entsprechenden Arbeiten im Wege der Ersatzvornahme auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen oder selbst auszuführen. In der Abmahnung ist auf die Folgen einer erfolglosen Abmahnung hinzuweisen.

# Muster

Mieter