



Mietvertrag für Wohnungen und Häuser mit Übergabeprotokoll und Hausordnung Art.-Nr. 2873e

© 2024. Alle Rechte liegen bei Avery Zweckform GmbH.

Vervielfältigung, Verbreitung und öffentliche Wiedergabe sowie öffentliche Zugänglichmachung bedürfen der Zustimmung der Avery Zweckform GmbH.

Diese Vertragsmuster sowie weitere Formulare und Vertragsmuster erhalten Sie auf www.zweckform.de



Mietvertrag für Wohnungen und Häuser mit Übergabeprotokoll und Hausordnung

Zwischen

Vorname und Name

Strasse und Hausnummer/Postfach

PLZ und Ort

vertreten durch

- im Folgenden „Vermieter“ -¹

und

Vorname und Name

Strasse und Hausnummer/Postfach

PLZ und Ort

vertreten durch

- im Folgenden „Mieter“ -²

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietobjekt

1.1 Vermietet werden zur Wohnnutzung

im Gebäude

die Wohnung im EG / OG / DG, links / Mitte / rechts, mit insgesamt ca. _____ m²
Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung und folgenden Räumen:

_____ Zimmer, _____ Küche, _____ Kochnische, _____ Flur/Diele,
_____ WC, _____ Bad (Badewanne / Dusche / Waschbecken / WC / _____),
_____ Abstellkammer, _____ Balkon / Dachterrasse, _____ Terrasse, _____
_____ Garten/-anteil, _____ Speicheranteil (Nr. _____), _____ Kelleranteil (Nr. _____),

das Gebäude

mit insgesamt ca. _____ m²

und _____ Garten/-anteil mit ca. _____ m².

das Grundstück **Brunnenplatz 13, 93197 Zeitlarn OT Regendorf (Flurstück 47 und 48)**

mit insgesamt ca. **210** m²

mit den Gebäuden: **1** Wohnhaus, **0** Garage, **1** Schuppen, **1 Outdoor-Küche**,

sowie _____ Garage (Nr. _____), _____ Stellplatz (Nr. _____).

- im Folgenden Mietobjekt -

1.2 Die Angabe der Fläche, auch in Unterlagen und Angaben vor Vertragsschluss, dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietobjekts. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich aus Anzahl und Beschreibung der vermieteten Gebäude oder Räume. Dem Mieter ist das Objekt bekannt.

1.3 Dem Mieter werden vom Vermieter folgende Schlüssel ausgehändigt:

0 Wohnungsschlüssel, **3** Haustürschlüssel, **2** Briefkastenschlüssel, **0** Kellerschlüssel,
0 Speicherschlüssel, **0** Garagenschlüssel, **0** Hoftorschlüssel, **3 Hintereingang**

Die Erstellung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

Die Zustimmung bedarf der Schriftform.

1.4 Ist gem. § 1.1 eine Wohnung vermietet, ist dem Mieter gestattet, folgende gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen mitzubenuzten:

- Innenhof (jedoch nur zum Be- und Entladen, nicht zum Parken), Fahrradraum, Waschküche, Trockenraum,

Die Gestattung kann jederzeit ohne Angabe von Gründen widerrufen werden.

1.5 Die im Übergabeprotokoll ³ enthaltene Beschreibung der Mietsache ist ergänzender Bestandteil dieses Vertrages.

§ 2 Mietzeit

2.1 Das Mietverhältnis beginnt am _____ und

wird auf unbestimmte Zeit geschlossen (unbefristet).

wird bis _____ befristet abgeschlossen. Zu diesem Zeitpunkt endet es automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Das Mietverhältnis wird befristet abgeschlossen, weil der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit ⁴

als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will, nämlich

an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

in zulässiger Weise beseitigen will.

in zulässiger Weise so wesentlich verändern will, dass durch die Maßnahmen die Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden. (Beschreibung der Maßnahmen, der Auswirkungen auf die Mieträume und der Auswirkungen auf das Mietverhältnis:

in zulässiger Weise so instandsetzen will, dass durch die Maßnahmen die Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden. (Beschreibung der Maßnahmen, der Auswirkungen auf die Mieträume und der Auswirkungen auf das Mietverhältnis:

Tritt der Grund der Befristung erst später ein, so kann der Mieter eine entsprechende Verlängerung des Mietverhältnisses verlangen; entfällt der Grund, so kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen.

2.2 Die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses

ist nach den gesetzlichen Vorschriften möglich

ist auf die Dauer von **24 Monaten** ⁵ seit Abschluss des Mietvertrages für beide Parteien ausgeschlossen.

Eine ordentliche Kündigung kann frühestens zum Ablauf dieser Zeit mit den gesetzlichen Fristen erklärt werden.

Der Mieter kann seine vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis verlangen, wenn er die Wohnung aus wichtigen persönlichen Gründen aufgeben muss.

2.3 Die Kündigung bedarf in jedem Fall der Schriftform.

2.4 Setzt der Mieter den Gebrauch des Mietobjekts nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als stillschweigend verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 3 Miete und Nebenkosten

3.1 Die monatliche Grundmiete beträgt EUR **1.000,00** ⁶. Neben der Grundmiete trägt der Mieter alle Betriebskosten im Sinne der §§ 1, 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in ihrer jeweils geltenden Fassung. Dies sind derzeit die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (insbes. Grundsteuer), die Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung, des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage oder des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, die Kosten der Gartenpflege, die Kosten der Beleuchtung, die Kosten der Schornsteinreinigung, die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, die Kosten für den Hauswart, die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts- Antennenanlage oder des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege sowie sonstige Betriebskosten im Sinne der

§§ 1, 2 BetrKV. Die Kosten der Gartenpflege können auf den Mieter nur umgelegt werden, soweit er nicht nach § 7.3 die Gartenpflege übernimmt.

Folgende sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV fallen derzeit an:

3.2 ⁷ Die gem. § 3.1 vereinbarte Grundmiete erhöht sich automatisch folgendermaßen (Staffelmiete) ⁸:

| Datum | Zuschlag | neue Grundmiete |
|----------|--------------|-----------------|
| ab _____ | um EUR _____ | auf EUR _____ |
| ab _____ | um EUR _____ | auf EUR _____ |
| ab _____ | um EUR _____ | auf EUR _____ |
| ab _____ | um EUR _____ | auf EUR _____ |
| ab _____ | um EUR _____ | auf EUR _____ |
| ab _____ | um EUR _____ | auf EUR _____ |
| ab _____ | um EUR _____ | auf EUR _____ |

Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB) und bei Modernisierung (§§ 559 ff. BGB) ausgeschlossen.

⁹Es wird eine Indexmiete vereinbart. Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) mit aktuellem Basisjahr gegenüber dem Indexstand bei Vertragsbeginn oder der letzten Mietanpassung nach oben oder unten, so kann jede Partei in Text- oder Schriftform geltend machen, dass sich die Grundmiete gemäß § 3.1 im gleichen prozentualen Verhältnis erhöht oder ermäßigt. Das gleiche gilt für jede erneute Änderung des Verbraucherpreisindex.

Die Grundmiete bleibt, gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses bzw. von weiteren Erhöhungen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert. Die geänderte Miete ist vom Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Änderungserklärung einer Partei zur Zahlung fällig. In der Änderungserklärung sind der ursprüngliche und der neue Index, die eingetretene Änderung des Index sowie die zu ändernde Ausgangsmiete und die neue Miete in einer Geldsumme unter Angabe der Berechnung anzugeben.

Sollte dieser Index vom Statistischen Bundesamt nicht mehr fortgeführt und durch einen neuen, insbesondere einen europäischen Index, ersetzt werden, so gilt dieser Index als vereinbart, die Indexreihen werden zum spätestmöglichen Zeitpunkt umgestellt.

Während der Geltungsdauer der Indexmiete ist eine Erhöhung der Miete nach § 558 BGB ausgeschlossen. Eine Mieterhöhung gemäß § 559 BGB ist nur zulässig, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.

3.3 Insgesamt sind derzeit monatlich zu zahlen:

| | | |
|--|-------------------|------------------------|
| Grundmiete | EUR | <u>1.000,00</u> |
| Monatliche Vorauszahlung auf die Nebenkosten | EUR | <u>70,00</u> |
| Miete Stellplatz / Garage | EUR | <u>0,00</u> |
| | ¹⁰ EUR | <u>0,00</u> |
| Gesamtmiete monatlich | EUR | <u>1.070,00</u> |

3.4 Die Miete sowie die Betriebskostenvorauszahlungen sind monatlich im Voraus spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle, derzeit auf das Konto:

Kontoinhaber _____

IBAN _____

BIC _____

Geldinstitut _____

kostenfrei zu überweisen ¹¹.

3.5 Soweit im Rahmen der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten ein Direktvertrag zwischen Mieter und Versorgungsträger möglich ist, verpflichtet sich der Mieter zu dessen Abschluss, wenn der Vermieter dies schriftlich verlangt. Sofern ein Gebäude oder Grundstück mit Gebäude vermietet ist, beschafft der Mieter selbst und auf eigene Kosten Brennstoffe, der Vermieter ist zur Beschaffung nicht verpflichtet. Im Übrigen werden die Betriebskosten vom Vermieter anteilig auf den Mieter

umgelegt. Die Parteien vereinbaren bereits jetzt, dass der Mieter über folgende Leistungen direkt Verträge mit Versorgungsunternehmen oder anderen Dienstleistern schließen wird:

Strom, Erdgas, Wasser (derzeit REWAG), Abwasser (Abwasserzweckverband Regental), Abfallentstorgung (Gemeinde Zeitlarn), Kaminkehrer (Aigner), Breitbandanschluss

- 3.6 Die Umlegung der Kosten für Heizung und Warmwasser erfolgt durch den Vermieter nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung. Bei den übrigen Nebenkosten wird in der Regel das Verhältnis der Wohnflächen zu Grunde gelegt. Soweit Nebenkosten verbrauchs- oder verursachungsbezogen abgerechnet werden können, erfolgt die Abrechnung auf der Grundlage des erfassten Verbrauchs bzw. der erfassten Verursachung, falls eine Erfassung aller Mieteinheiten der Einheit erfolgt ist. Wenn im Laufe der Mietzeit durch zusätzliche technische Ausrüstung des Hauses eine verbrauchs- oder verursachungsbezogene Abrechnung der Nebenkosten möglich sein sollte, kann der Vermieter in Schrift- oder Textform erklären, dass diese Nebenkosten ab dem nächsten Abrechnungszeitraum verbrauchs- oder verursachungsabhängig umgelegt werden. Waren bis dahin die Nebenkosten, auf die sich der neue Abrechnungsmaßstab bezieht, Bestandteil der Grundmiete, ist diese entsprechend herabzusetzen. Ein Anspruch des Mieters auf Ausrüstung des Gebäudes mit Geräten zur Verbrauchserfassung besteht nicht. Können Betriebskosten dem Mietobjekt konkret zugeordnet werden, können diese Einzelkosten angesetzt werden.
- 3.7 Entstehen Betriebskosten im Sinne der §§ 1, 2 BetrKV nach Vertragsschluss neu, so können diese vom Vermieter auf den Mieter umgelegt werden. Den Umlageschlüssel setzt der Vermieter in diesem Fall nach billigem Ermessen fest, sofern im laufenden Mietverhältnis noch kein Umlageschlüssel festgelegt wurde. Er ist in diesem Fall auch berechtigt, die Vorauszahlungsbeträge angemessen zu erhöhen.
- 3.8 Der Vermieter ist berechtigt, während des laufenden Mietverhältnisses die Versorgung mit Heizung und Warmwasser auf eigenständige gewerbliche Wärme- und Warmwasserlieferung durch ein Versorgungsunternehmen (Wärmecontracting) nach Nr. 4c und Nr. 5b BetrKV einseitig umzustellen und die entstehenden Kosten in vollem Umfang umzulegen. Die Betriebskosten für vom Mieter selbst und auf eigene Kosten betriebene Heiz- und Warmwasseranlagen sowie der Verbrauch von Energie in den Mieträumen gehen zu Lasten des Mieters.
- 3.9 Über die monatlichen Vorauszahlungen auf die Nebenkosten rechnet der Vermieter jährlich ab. Zieht der Mieter vor Ende des Abrechnungszeitraums aus, wird eine Zwischenabrechnung nicht erteilt. Die Abrechnungsfrist beginnt dann erst mit dem regulären Ende des Abrechnungszeitraums. Die Verteilung der Nebenkosten erfolgt im Verhältnis der Mietzeit zur vollen Abrechnungsperiode. Der Mieter trägt die Kosten einer Zwischenablesung.

§ 4 Kautio

Der Mieter leistet dem Vermieter eine Kautio gemäß § 551 BGB in Höhe von EUR **3.000,00** ¹² für die Erfüllung seiner Pflichten aus diesem Mietverhältnis. Der Mieter ist zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Der Vermieter ist verpflichtet, eine Barkautio getrennt von seinem sonstigen Vermögen bei einem Geldinstitut seiner Wahl auf einem Konto, das entweder offen als Kautionskonto ausgewiesen oder sonst nachweisbar zur Aufnahme von treuhänderisch gebundenen Fremdgeldern bestimmt ist, anzulegen und zu verzinsen. Die Zinsen stehen in vollem Umfang dem Mieter zu und erhöhen die Kautio.

§ 5 Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht des Mieters

Zur Aufrechnung mit Gegenforderungen oder zur Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts ist der Mieter – außer im Fall unbestrittener, entscheidungsreifer oder rechtskräftig festgestellter Forderungen – nur dann berechtigt, wenn er diese Absicht mindestens einen Monat vor Fälligkeit der jeweiligen Miete dem Vermieter in Textform angezeigt hat. Die Rechte des Mieters aus §§ 536 f. BGB werden hiervon nicht berührt. Die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts ist nur wegen Forderungen des Mieters aus dem Mietverhältnis zulässig.

§ 6 Haftung des Vermieters

Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters gemäß § 536a Absatz 1 Alternative 1 BGB für anfängliche Sachmängel des Mietobjekts, die bereits bei Vertragsschluss vorhanden sind, wird ausgeschlossen.

§ 7 Benutzung des Mietobjekts, besondere Pflichten des Mieters

- 7.1 Der Mieter darf das Mietobjekt nur zu dem vertraglich bestimmten Zweck benutzen.
- 7.2 Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt und die gemeinschaftlichen Einrichtungen, Anlagen, Flächen und Räume schonend und pfleglich zu behandeln. Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt ausreichend und ordnungsgemäß zu heizen, zu reinigen und zu lüften und von Ungeziefer freizuhalten.
- 7.3 Sofern gem. § 1.1 ein Garten, Gartenanteil oder Freiflächen zur alleinigen Nutzung vermietet sind, ist der Mieter verpflichtet, diese auf eigene Kosten entsprechend der Regelung des § 2 Nr. 10 BetrKV zu pflegen. Dazu gehören Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, die Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und die Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen und insbesondere Rasenmähen, Unkrautjäten, Entfernen von Laub, Beschneiden von Bäumen und Sträuchern, Neuanlegen

von Rasenflächen, Auslichten, Fällen und Abtransportieren kranker oder morscher Bäume und Sträucher. Der Mieter ist berechtigt, die vorhandenen Pflanzflächen nach individuellen Wünschen zu gestalten und zu bepflanzen. Die Entfernung von Bäumen oder Sträuchern, die Erweiterung der Pflanzflächen oder die Anlage von befestigten Wegen oder Flächen ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig. Zum Ende des Mietverhältnisses ist der Mieter berechtigt, von ihm eingebrachte Pflanzen zu entfernen. Wenn der Mieter Pflanzen nicht entfernt, steht ihm ein Ersatzanspruch gegen den Vermieter nicht zu. Aufwendungen für die Pflege des Gartens kann der Mieter vom Vermieter nicht verlangen. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, den Garten zu bepflanzen, besonders zu gestalten oder Pflanzen zu ersetzen.

- 7.4 Sofern ein Gebäude oder Grundstück gem. § 1 vermietet ist, ist der Mieter zur Straßen- und Fußwegreinigung sowie zur Schnee- und Glättebeseitigung im Sinne des § 2 Nr. 8 BetrKV verpflichtet, wenn und soweit dies vom Eigentümer vorzunehmen wäre, insbesondere im Rahmen der jeweiligen Ortssatzung. Der Mieter stellt den Vermieter von sämtlichen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung dieser Verkehrssicherungspflichten frei. Im Übrigen kann der Vermieter die Kosten auf den Mieter gem. § 3 umlegen.
- 7.5 Dem Mieter sind Zustand und Alter des Mietobjekts bekannt.
- 7.6 Mängel am Mietobjekt hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen, um weiteren Schaden zu verhindern.

§ 8 Untervermietung

- 8.1 Der Mieter ist zur Untervermietung oder sonstigen Überlassung der Mietsache oder eines Teils davon nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters berechtigt.
- 8.2 Der Vermieter erteilt bereits jetzt eine entsprechende Zustimmung zur Untervermietung an

Während der Dauer der Untervermietung vereinbaren die Parteien, dass

- kein Untermietzuschlag
- zusätzlich zur Miete gem. § 3 ein Untermietzuschlag von EUR _____ zu zahlen ist.

§ 9 Tierhaltung

- 9.1 ¹³ Tiere, mit Ausnahme von Kleintieren, von denen Gefahren oder Belästigungen nicht ausgehen können, wie beispielsweise Zierfische, Nagetiere ö.ä. in angemessener Anzahl, dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gehalten oder vorübergehend aufgenommen werden. Über die Zustimmung ist unter Beachtung der betroffenen Interessen im Einzelfall zu entscheiden.
- 9.2 Der Vermieter erteilt bereits jetzt eine Zustimmung gem. § 9.1 zur Haltung von ¹⁴

§ 10 Parabolantenne

Das Anbringen einer Parabolantenne ist nicht zulässig, wenn gem. § 1.1 eine Wohnung vermietet ist und, soweit Kabelanschluss oder eine Gemeinschaftsantenne vorhanden sind. Anderenfalls darf eine Parabolantenne nur angebracht werden, wenn dies fachgerecht geschieht, damit kein erheblicher Eingriff in die Bausubstanz verbunden ist, der Mieter den Vermieter von allen anfallenden Kosten und Gebühren freistellt, der Mieter den Abschluss einer Haftpflichtversicherung nachweist und eine Kautions in Höhe der Kosten der Entfernung der Anlage leistet. Soweit technisch möglich, kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter statt einer Parabolantenne eine vom Mieter auf eigene Kosten zu beschaffende Set-Top-Box oder vergleichbares zum Empfang fremdsprachiger Programme nutzt. Alle insoweit entstehenden Kosten trägt der Mieter.

§ 11 Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen

- 11.1 ¹⁵ Der Mieter ist verpflichtet, während der Dauer des Mietverhältnisses hinsichtlich des ihm zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Mietobjekts sämtliche nach Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Schönheitsreparaturen auf seine Kosten fachgerecht auszuführen oder ausführen zu lassen. ¹⁶
- 11.2 ¹⁵ Der Mieter trägt die Kosten für kleine Instandhaltungen (Kleinreparaturen) an den seinem häufigen und direkten Zugriff ausgesetzten Installationsgegenständen des Mietobjektes, wie z. B. für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, WC-Anlagen, Wasch- und Abflussbecken und sonstigen sanitären Einrichtungen sowie Fenster- und Türverschlüssen und Verschlussvorrichtungen von Fensterläden. Die Kosten sind für die Einzelreparatur auf ca. 100 - 150 EUR ¹⁷ (AG Berlin-Mitte; AZ 15 C 256/19 - Urteil vom 5.2.2020) einschließlich Nebenkosten und Mehrwertsteuer und für den Zeitraum eines Kalenderjahres auf 8% der Jahresgrundmiete begrenzt. Bei Beginn des Mietverhältnisses nach dem 01.01. oder bei Beendigung vor dem 31.12. eines Jahres gilt eine zeitanteilige Berechnung nach Nutzungsmonaten.

§ 12 Betreten des Mietobjekts durch den Vermieter

- 12.1 Der Vermieter, ein von ihm Beauftragter oder beide sind bei Gefahr im Verzug und in sonstigen gesetzlich zugelassenen Fällen berechtigt, das Mietobjekt zur Feststellung und Durchführung erforderlicher Arbeiten zu betreten.
- 12.2 Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, sind die in Abs. 1 bezeichneten Personen berechtigt, zur Vorbereitung des Verkaufs oder der Weitervermietung und zusammen mit Kauf- bzw. Mietinteressenten das Mietobjekt werktags zwischen 9.00 und 12.00 Uhr und zwischen 15.00 und 19.00 Uhr zu betreten. Dies ist dem Mieter gegenüber mindestens zwei Werktagen im Voraus anzukündigen.

§ 13 Beendigung der Mietzeit

- 13.1 Das Mietobjekt ist bei Beendigung der Mietzeit vollständig geräumt und gesäubert, in vertragsgemäßem Zustand und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben.
- 13.2 Hat der Mieter nach § 11.1 fällig gewordene Schönheitsreparaturen durchzuführen und diese nicht spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe des Mietobjekts ausgeführt, kann der Vermieter von ihm Schadensersatz statt der Leistung verlangen, wenn er dem Mieter vorher erfolglos eine angemessene Frist zur Nachholung der Schönheitsreparaturen gesetzt hat. Die Fristsetzung ist jedoch insbesondere dann entbehrlich, wenn der Mieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen ernsthaft und endgültig verweigert. Im Übrigen bestimmen sich die Rechte des Vermieters nach den gesetzlichen Vorschriften.
- 13.3 Hat der Mieter bauliche oder sonstige Änderungen im Sinne von § 10 vorgenommen, so hat er bei Auszug bzw. Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglich vertragsgemäßen Zustand auf eigene Kosten wiederherzustellen, es sei denn, die Parteien vereinbaren ausdrücklich schriftlich etwas Anderes. Der Vermieter ist berechtigt, Einrichtungen des Mieters gegen Zahlung des Zeitwerts abzulösen. Für Bepflanzungen gilt § 7.3.

§ 14 Personenmehrheit als Mieter

- 14.1 Sind mehrere Personen Mieter, so haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- 14.2 Willenserklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für den Ausspruch von Kündigungen und für Mietaufhebungsverträge.

§ 15 Sonstige Vereinbarungen

- 15.1 Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag wurden nicht getroffen. Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Abänderung dieser Schriftformklausel.
- 15.2 Der Mieter verpflichtet sich, ausreichende Privathaftpflicht- und Hausratversicherungen abzuschließen.
- 15.3 Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in diesem Vertrag eine Lücke ergeben, so ist die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht betroffen.
- 15.4 Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Mietvertrags:
Anlage 1: Übergabeprotokoll / Anlage 2: Hausordnung / Anlage 3: _____ 18
- 15.5 Die Parteien treffen folgende weitere Vereinbarungen: ¹⁹

Die Dachrinnen am Hintereingang sind regelmäßig, mindestens jedoch monatlich zu reinigen

Nur bei Mietverträgen zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer ²⁰:

Information gemäß § 36 VSBG

Der Vermieter ist gem. § 36 Abs. 1 VSBG (Verbraucherstreitbeilegungsgesetz) dazu verpflichtet, den Mieter darüber zu informieren, ob er bereit oder gesetzlich verpflichtet ist, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen. Als Vermieter ist der Unternehmer nicht verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Darüber hinaus teilt der Vermieter mit (*Zutreffendes bitte ankreuzen*):

- Der Vermieter ist nicht bereit, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

- Der Vermieter ist bereit, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.
Die zuständige Verbraucherschlichtungsstelle ²¹ ist:

§ 16 Datenschutz

- 16.1 Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass seine im Rahmen dieses Mietvertrags an den Vermieter übermittelten personenbezogenen Daten wie Name, Adresse oder Kontoverbindung nach geltendem Datenschutzrecht durch den Vermieter zur Abwicklung dieses Mietvertrags gespeichert und elektronisch verarbeitet werden dürfen, Art. 6 Abs. 1 Satz 1b EU-Datenschutzgrundverordnung.
- 16.2 Eine Weitergabe personenbezogener Daten an Dritte erfolgt nicht.
- 16.3 Die durch den Mieter im Rahmen dieses Mietvertrags übermittelten personenbezogenen Daten werden grundsätzlich 11 Jahre nach Ende des konkreten Mietvertrags durch den Vermieter gelöscht, wenn nicht ausnahmsweise noch ein Grund für die längere Speicherung besteht (z. B. andauernder Gerichtsprozess zwischen Mieter und Vermieter).
- 16.4 Der Mieter ist jederzeit dazu berechtigt, beim Vermieter Auskunft über die über ihn beim Vermieter gespeicherten Daten einzuholen, siehe Art. 15 EU-DSGVO.
- 16.5 Sollte der Mieter einen Anlass sehen, sich aus datenschutzrechtlicher Sicht über den Vermieter zu beschweren, so steht ihm dieses Recht vorzugsweise bei der am Sitz des Vermieters zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde zu.
 Ansprechpartner in datenschutzrechtlichen Fragen ist der Datenschutzbeauftragte des Vermieters, der unter der E-Mail-Adresse: _____ zu erreichen ist. ²²

www.zweckform.de

Einheitsmietvertrag 2873e / 0124

AVERY
Zweckform

| | |
|---|---|
| Ort | Ort |
| Datum | Datum |
| Unterschrift des Vermieters / Vermieter ²³ | Unterschrift des Mieters / der Mieter ²³ |

- 1 Bei mehreren Vermietern: Alle angeben.
2 Bei mehreren Mietern: Alle angeben.
3 Anlage zu diesem Vertrag.
4 Der Vermieter muss dem Mieter den Grund der Befristung bei Vertragsschluss schriftlich mitteilen, anderenfalls gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Dabei muss der Vermieter so konkrete Angaben über seine Verwendungsabsicht machen, dass der Mieter weiß, warum der Mietvertrag enden soll sowie die Rechtmäßigkeit und den Wahrheitsgehalt der Angaben überprüfen kann. Namen der in Betracht kommenden Personen müssen beim Eigenbedarf nicht genannt werden, der Personenkreis muss aber unter Angabe des Verwandtschaftsverhältnisses genannt werden.
5 Höchstens vier Jahre ab Abschluss des Mietvertrags (taggenau mit Datum der Unterschrift).
6 Ggf. Mietpreisbremse beachten (§§ 556d ff. BGB)
7 Es kann nur entweder eine Staffelmiete oder eine Indexmiete vereinbart werden. Sofern weder eine Staffelmiete noch eine Indexmiete ausgewählt werden, richtet sich die Möglichkeit zur Erhöhung der Miete nach den gesetzlichen Vorschriften (§§ 558 ff. BGB).
8 Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr lang unverändert bleiben, für weitere Zeiträume gegebenenfalls Beiblatt verwenden.
9 Es kann nur entweder eine Staffelmiete oder eine Indexmiete vereinbart werden. Sofern weder eine Staffelmiete noch eine Indexmiete ausgewählt werden, richtet sich die Möglichkeit zur Erhöhung der Miete nach den gesetzlichen Vorschriften (§§ 558 ff. BGB).
10 Z.B. Untermietzuschlag, Gewerbezuschlag, Miete weitere Nebenräume.
11 Die Parteien können die Zahlung im Wege des SEPA-Lastschriftverfahrens, gültig seit Februar 2014, vereinbaren; zu den notwendigen Voraussetzungen siehe SEPA-Checkliste unter www.zweckform.de.
12 Maximal drei Monatsmieten ohne Vorauszahlungen für Heiz- oder Betriebskosten.
13 Gegebenenfalls Ankreuzen, falls gewünscht. Ansonsten ist Tierhaltung erlaubt.
14 Genaue Beschreibung und Bezeichnung sowie ggf. Name des Tiers/ der Tiere.
15 Ankreuzen, falls gewünscht. Ohne Auswahl trifft diese Verpflichtung den Vermieter.
16 Wird das Mietobjekt bei Mietbeginn unrenoviert an den Mieter übergeben, können Schönheitsreparaturen nur dann auf den Mieter abgewälzt werden, wenn der Mieter für die vorvertraglichen Abnutzungsspuren einen angemessenen Ausgleich erhält. Der Ausgleich sollte die Material- und Arbeitskosten, daneben ggf. auch eine mietfreie Zeit zur Ausführung der Renovierung abdecken. Eine entsprechende Regelung sollte in den „Sonstigen Vereinbarungen“ schriftlich vereinbart werden.
17 Bei Bedarf individuelle Regelungen bzgl. der Einzelkosten von Kleinreparaturen in den "Sonstigen Vereinbarungen" schriftlich vereinbaren.
18 Bitte nennen falls weitere Anlagen.
19 Gegebenenfalls Beiblatt verwenden.
20 Diese Informationspflicht nach § 36 VSBG (Verbraucherstreitbeilegungsgesetz) gilt **nicht** für Unternehmer, die am 31.12. des dem Mietvertragsabschluss vorangegangenen Jahres (=Stichtag) 10 Personen oder weniger beschäftigt haben. Die Informationspflicht trifft daher nur Vermietergesellschaft mit mehr als 10 Beschäftigten (Kopfzahl) zum Stichtag.
21 Bitte zuständige Verbraucherschlichtungsstelle unter Angabe ihrer Anschrift und Webseite einfügen.
22 Ab 25.05.2018 gilt die Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO), die bei Abschluss eines Vertrags mit einer natürlichen Person stets beachtet werden muss, da im Rahmen des Vertrags stets personenbezogene Daten erhoben werden. Ist ein Datenschutzbeauftragter vorgeschrieben, ist dessen E-Mail-Adresse im Vertrag anzugeben.
23 Der Vertrag muss von allen Vermietern und allen Mietern unterschrieben werden.

ÜBERGABEPROTOKOLL

Die Wohnräume des Mietobjekts gem. § 1 des Mietvertrags sind ausgestattet mit:

- Zentralheizung, Etagenheizung, Ofenheizung, **WOLF Gastherme CGU-2-18/24**
- Zentrale Warmwasserversorgung, Elektro-/ Speicher/ Durchlauferhitzer, Gasdurchlauferhitzer,
- Kochendwassergerät, _____
- Anschluss für Hörfunk/Fernsehen via Kabel, Satellit, _____
- Badewanne, mit Handbrause, _____
- Dusche mit Glaskabine/ Duschvorhangstange, Handwaschbecken, _____
- Spiegel, Konsole(n), Seifenschale(n), Handtuchhalter, Papierrollenhalter, _____
- Herd (Gas-/ Elektro-/ _____), Fabrikat _____ Nr. _____)
- inkl. Backofen mit Zubehör, insbesondere:

- Dunstabzug, Spülbecken einfach/ eingebaut, Kühlschrank (Fabrikat **LG** _____ Nr. _____)
- Einbauküche mit:
6 Speiseschränken, _____ Tischeschränken, _____ Wandschränken, _____ Besenschränken, **3** Hängeschränken,
3 Arbeitsplatte(n), **1** Geschirrspüler, Fabrikat **Siemens** Nr. _____).
- Sonstige Wohnungseinrichtung/-Zubehör:²⁰

Outdoorküche Remundi Exclusive M, Beefer, Weber Q2000,3x 10 Liter und 1x 5 Liter Propangasflasche, grau

Videotürklingel EUFY inkl. Indoor-Modul, Außenbeleuchtung mit integrierter Videokamera

VACU-Sauger, Hochdruckreiniger, diverse Ersatzteile (Fliesen, Vinyl, Laminat), Gartengeräte

Die Freifläche des Mietobjekts gem. § 1 des Mietvertrags ist ausgestattet mit:²⁰

- Schwimmbecken, Kinderspielgeräten (Schaukel / Sandkasten / _____ / _____)

Die Mieter erklären, dass sich die Mietsache – wie bei der gemeinsamen Besichtigung festgestellt wurde – bis auf die nachstehend näher bezeichneten Beanstandungen in ordnungsmäßigem Zustand befindet.

Beanstandungen:²¹

Der Vermieter verpflichtet sich, die folgenden Arbeiten bis zum _____ auszuführen:

www.zweckform.de

Einheitsmietvertrag 2873e / 0124



Zählerstände:

| | | | |
|-------------|----------------------|----------------|----------------------|
| Mieterstrom | _____ kWh | Allgemeinstrom | _____ kWh |
| Warmwasser | _____ m ³ | Kaltwasser | _____ m ³ |
| Gas | _____ m ³ | Fernwärme | _____ m ³ |

Die Richtigkeit der vorstehenden Wohnungsbeschreibung und Übergabeverhandlung erkennen wir an. Sie ergänzt den Mietvertrag. Die gem. 1.3 des Mietvertrags bezeichneten Schlüssel wurden übergeben mit Ausnahme von.

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift des Vermieters/ der Vermieter

Unterschrift des Mieters/ der Mieter

²⁰ Genau bezeichnen, ggfs. Beiblatt verwenden und hier vermerken, dass die Beschreibung auf einem Beiblatt fortgesetzt wird.

²¹ Alle Beanstandungen, insbesondere an Wänden, Böden, Türen, technischen Geräten, Heizung etc. genau bezeichnen, ggfs. Beiblatt verwenden und hier vermerken, dass die Beschreibung auf einem Beiblatt fortgesetzt wird.

HAUSORDNUNG

Der Mieter erkennt die nachfolgende Hausordnung als für ihn verbindlich an. Bei schwerwiegenden Verstößen gegen die Hausordnung kann der Vermieter das Mietverhältnis unter den Voraussetzungen der §§ 543, 569 Absatz 2 BGB fristlos kündigen. Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen der Hausordnung gelten im Übrigen als vertragswidriger Gebrauch im Sinne von §§ 541, 543 Absatz 2 BGB. Bei Schäden, die durch Verstoß gegen die Hausordnung entstehen, ist der Mieter ersatzpflichtig.

I. Ruhestörungen

1. Ruhestörender Lärm im Haus und in der Wohnung ist zu vermeiden. Dazu gehört das laute Zuschlagen von Türen, Schreien und Lärm in den Wohnungen, im Treppenhaus und im Hof. Ruhestörende Haus- und Gartenarbeiten wie z.B. Ausklopfen von Teppichen und Polstern, Hämmern, Bohren, Sägen, Staubsaugen, dürfen unbeschadet behördlicher Vorschriften an Sonn- und Feiertagen nicht durchgeführt werden. Im Übrigen sind sie nur Montag - Freitag von 8.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 20.00 Uhr und am Samstag von 8.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr erlaubt.
2. Rundfunk-, Fernsehgeräte und ähnliche Geräte sowie sonstige Tonwiedergabegeräte dürfen nur in Zimmerlautstärke betrieben werden.
3. Beim Musizieren und Singen ist Zimmerlautstärke einzuhalten, darüber hinaus ist beides nur zwischen 8.00 und 22.00 Uhr und nicht zwischen 12.00 und 14.00 Uhr zulässig.

II. Abstellen und Lagerung von Gegenständen

1. Das Abstellen von Gegenständen, insbesondere von Krafträdern und Fahrrädern im Treppenhaus, insbesondere den Treppenabsätzen und den Vorplätzen vor der Wohnung, ist nicht zulässig. Eingerichtete Abstellplätze sind zu benutzen. Das Abstellen von Kinderwagen und Rollatoren (Gehhilfen) im Treppenhaus ist unbeschadet behördlicher Vorschriften, insbesondere über den Feuerschutz zulässig, soweit dadurch andere Mieter nicht mehr als den Umständen nach erforderlich behindert werden. Die Mitnahme von Krafträdern und Fahrrädern in die Wohnung ist nicht zulässig.
2. Für die Lagerung von Heizöl gelten die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften. Brennmaterial und Brennstoffe, wie Benzin, Holz und Heizöl dürfen in der Wohnung, im Treppenhaus, im Speicher oder im Keller nicht gelagert werden. Verschmutzungen durch Transport in die Wohnung und Abtransport von Rückständen sind vom Mieter unverzüglich zu beseitigen.

III. Abfallbeseitigung

1. Hausmüll darf nur in den Mülltonnen oder Müllschluckern entsorgt werden. Behördliche Vorschriften über die Abfalltrennung (Biomüll, Restmüll, Papiermüll u. ä.) sind zu beachten. Sperrmüll muss der Mieter auf eigene Kosten entsorgen oder entsorgen lassen. Bei Sondermüll gelten die behördlichen Vorschriften.
2. Abfälle, Säuren und feste Gegenstände dürfen zur Vermeidung von Schäden und Verstopfungen nicht über Waschbecken und Spülbecken sowie die Toilette entsorgt werden. Der Gebrauch von ätzenden Rohrreinigungsmitteln ist nur nach Rücksprache mit dem Vermieter oder seinem Vertreter gestattet.

IV. Nutzung von Wascheinrichtungen und Wäsche waschen

1. Die Verwendung von Waschmaschinen und Wäschetrocknern in der Wohnung ist zulässig, soweit funktionssichere und fachgerecht angeschlossene Geräte benutzt werden. Das Abwasser und der Wasserdampf müssen fachgerecht beseitigt werden. Das Ableiten in die Badewanne oder das Waschbecken ist nicht gestattet. Wegen möglicher Beschädigung der Wannenoberfläche ist es nicht erlaubt, Wäsche in der Badewanne einzuweichen. Gegebenenfalls verpflichtet sich der Mieter eine Privathaftpflichtversicherung abzuschließen.
2. Wird die vorhandene Waschküche oder ein vorhandener Trockenraum genutzt, so gelten für die Benutzung die dem Mieter bekanntgemachten Nutzungsregelungen.
3. Die Waschküche und die Wasch- und Trockeneinrichtungen der Gemeinschaftswaschküche sind nach der Benutzung vom jeweiligen Benutzer zu reinigen. Für ausreichende Belüftung ist zu sorgen.

V. Reinigungs-, Räum- und Streupflicht

1. Soweit keine anderweitige Bestimmung getroffen ist und die Reinigung insbesondere nicht auf eine Fremdfirma übertragen ist, sind die Treppen, Treppenabsätze, Geländer und Fensterbretter im Treppenhaus des Mehrfamilienhauses von den Mietern im wöchentlichen Wechsel zu reinigen. Treten trotz Abmahnung Unzuträglichkeiten bei den Reinigungspflichten auf, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters, der gegen die Reinigungspflicht verstößt, eine Fremdfirma zu beauftragen und die auf den Mieter entfallenden Reinigungsarbeiten auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen.

2. Ist nichts Anderes bestimmt, haben die Mieter des Mehrfamilienhauses im wöchentlichen Wechsel den zum Mietobjekt gehörenden Bürgersteig und die Zuwege zum Hauseingang zu reinigen. Weiter haben sie im Winter für die Beseitigung von Schnee und Eis zu sorgen und bei Glatteis die Wege zu streuen. Erfüllt ein Mieter die bezeichneten Pflichten nicht, ist der Vermieter nach erfolgloser Abmahnung berechtigt, die auf den Mieter entfallenden Arbeiten auf dessen Kosten durch eine Fremdfirma durchführen zu lassen.
3. Teppiche, Polstermöbel, Betten oder Matratzen dürfen weder im Treppenhaus noch vom Fenster oder Balkon herab gereinigt werden, sondern nur auf den hierfür bestimmten Stellen. Es gelten die Zeitbestimmungen gemäß I.1. für ruhestörenden Lärm.

VI. Behandlung der Mieträume und Sicherheit

1. Der Mieter hat hinsichtlich der Mieträume seine Obhutspflicht wahrzunehmen, insbesondere diese ausreichend zu heizen und zu lüften. Fußbodenbeläge sind vom Mieter zu pflegen. Bei Vorhandensein von Parkettboden ist dieser vor Beschädigungen durch Kratzer durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Hierfür dürfen nur handelsübliche und geeignete Mittel verwendet werden. Dies gilt auch für Naturholzfenster und Türen sowie mitvermietete Einrichtungsgegenstände. Bei Frostgefahr hat der Mieter das Einfrieren von wasserführenden Leitungen und sonstigen Einrichtungen zu verhindern. Bei Regen, Sturm und Frost sind die Fenster der Wohnung zu schließen. Bei nächtlicher Abwesenheit sind vorhandene Rollläden zu schließen. Ungezieferbefall in den Mieträumen hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Unterlassung oder schuldhaftes Verzögeren der Anzeige kann zum Verlust von eventuellen Ansprüchen gegen den Vermieter führen.
2. Fenster in Keller- und Speicherabteilen oder sonstigen Gemeinschaftsräumen sind bei Frost, Schneefall, Regen und Sturm zu schließen.
3. Namensschilder dürfen nur in einheitlicher Form und Größe und nach näherer Bestimmung durch die Hausverwaltung angebracht werden. Das Anbringen von Blumenkästen, Balkonmarkisen und Sichtschutzeinrichtungen ist nur für eigene Zwecke des Mieters und nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch den Vermieter gestattet.
4. Auf ordnungsgemäße Benutzung des Aufzugs ist zu achten. Die Benutzungsbestimmungen für den Aufzug sind einzuhalten. Störungen sind dem Hausmeister, Hausverwalter oder Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Kinder unter 10 Jahren sollten den Aufzug nur in Begleitung Erwachsener benutzen.
5. Bei Ein- und Ausfahrt in/aus Garagen und Abstellplätzen gelten besondere Sorgfaltspflichten. Schrittgeschwindigkeit ist einzuhalten. Im Übrigen gilt die Straßenverkehrsordnung entsprechend. Rauchen und die Benutzung von offenem Feuer in der Garage ist nicht zulässig. Die Aus- und Durchfahrten sind freizuhalten. Das Waschen, Reinigen oder Reparieren von Fahrzeugen in der Garage oder auf den Stellplätzen oder anderen Gemeinschaftsflächen ist nicht gestattet. Die Sauberhaltung der Garagenplätze hat durch den Benutzer zu erfolgen.
6. Der Verlust von Schlüsseln ist dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter ist nicht berechtigt, Schlüssel zum Anwesen oder zu seiner Wohnung auf Dauer ohne Erlaubnis des Vermieters an hausfremde Personen auszuhändigen.

VII. Haltung von Haustieren

Hunde sind an der Leine zu führen. Sie dürfen Kinderspielplätze nicht betreten. Gemeinschaftsflächen sind von Tierkot freizuhalten.