

WOHNRAUMMIETVERTRAG

Zwischen

.....
im folgenden - Vermieter - genannt

und in

..... geb. am
 geb. am in
im folgenden - Mieter - genannt

wird folgender Wohnraummietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

1. Auf dem Grundstück werden zur Benutzung als abgeschlossene Wohnung folgende Räumlichkeiten im ... EG/ ... OG des Anwesens vermietet:
 Wohnung rechts/ Nr.
 bestehend aus Zimmern, Küche, Flur/Diele, 1 Bad/WC, 1 Kellerraum
2. Der Mieter ist berechtigt, soweit vorhanden, gemeinschaftliche Einrichtungen (z. B. Waschküche, Trockenraum etc.) im Rahmen der Hausgemeinschaft mitzubedenutzen.
3. Dem Mieter werden für die Dauer der Mietzeit beim Einzug die Schlüssel gemäß Übergabeprotokoll (**Anlage 1**) ausgehändigt.
 Die Beschaffung weiterer Schlüssel bedarf der Zustimmung des Vermieters. Auch Schlüssel, die der Mieter selbst hat anfertigen lassen, sind nach Beendigung der Mietzeit zurückzugeben.
4. Der Mieter übernimmt die Kosten für einheitliche Schilder an der Klingelanlage und an der Wohnungstüre.

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf unbefristete Zeit geschlossen.

Die Parteien verzichten gegenseitig auf eine ordentliche Kündigung des Vertrages befristet bis ... [max. 4 Jahre ab Vertragsschluss]... und nehmen gegenseitig diesen Verzicht an. Eine Kündigung ist damit zum Ablauf ... [des 4. Jahres]... seit Vertragsschluss zulässig.

(Unzutreffendes bitte streichen)

§ 3 Kündigung

1. Das Recht zur Kündigung ohne Einhaltung einer Frist bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen bleibt für beide Parteien unberührt.
2. Jede Kündigung bedarf zur Wirksamkeit der Schriftform.
3. Bei einem unbefristeten Mietverhältnis ist die Kündigung am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach 5 und 8 Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils 3 Monate (§ 573 c BGB):

§ 4 Mietzins

1. Die Nettokaltmiete beträgt monatlich
 Stellplatz/Garage, Nr. € ..
 zuzüglich Vorauszahlung für Heizung €
 und Warmwasserversorgung von monatlich €
 zuzüglich Vorauszahlung für die übrigen Betriebskosten gem. § 27 der II. Berechnungsverordnung i. V. m. § 2 BetrKV (**Anlage 2**) für Wohnung und Stellplatz/Garage von monatlich €
 Gesamtbetrag des Mietzinses mtl. €
2. Zu den Betriebskosten (Heiz- sowie Warmwasserkosten und Nebenkosten) für Wohnung/Stellplatz/Garage gemäß Ziffer 1 gehören insbesondere folgende Kosten:

Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (z. B. Grundsteuer, Straßenreinigung), Wasserversorgung, Entwässerung (Kanal), Müllabfuhr, Heizung und Warmwasser, Beleuchtung und sonstiger Strom, Aufzug, Ungezieferbekämpfung, Schornsteinreinigung, Gebäude-, Sach- und Haftpflichtversicherung, Glasversicherung, Gemeinschaftsantenne, Hausmeister, Hausreinigung, Gartenpflege, sonstige Betriebskosten (siehe **Anlage 2**). Als sonstige Betriebskosten werden vereinbart:

- | | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> a) Kosten für Betrieb, Wartung und Pflege (soweit vorhanden) <ul style="list-style-type: none"> - einer gemeinschaftlichen Waschmaschine - von Müllschluckern - der Dachrinnen und Abflussleitungen - der Feuerlöscher - der Blitzableiter - einer Klima- und Lüftungsanlagen - Kosten der Legionellenprüfung b) Kosten für Beseitigung von Schnee und Eis incl. der notwendigen Streumittel | <ul style="list-style-type: none"> - eines Notstromaggregats - von Schwimmbad und Sauna - von Rasenmäher - von Kehrmaschinen - von Durchlauferhitzer und Boiler - von Heizungsablesung - von Rauchmeldern |
|---|--|

3. Der Vermieter rechnet über die Betriebskosten einmal jährlich ab. Soweit es sich bei der vermieteten Wohnung um eine Eigentumswohnung handelt, vereinbaren die Parteien, dass die Abrechnung der Betriebskosten auf der Grundlage der Wohngeldabrechnung des Verwalters erfolgt. Hinzu kommen die öffentlichen Lasten. Soweit sich aus der Abrechnung ein Nachzahlungsbetrag ergibt, ist der Vermieter berechtigt, die monatliche Vorauszahlung entsprechend anzupassen.
4. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu oder erhöhen sich diese, können diese Kosten ebenfalls vom Vermieter vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an entsprechend den in diesem Vertrag getroffenen Regelungen umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden. Die Vorauszahlungen können erhöht werden, wenn und soweit sie zur Deckung der tatsächlich angefallenen Kosten nicht ausreichen.
5. Für die Netto-Kaltmiete wird eine Staffelmiete wie folgt vereinbart:
ab von bisher € um € auf €
ab von bisher € um € auf €
ab von bisher € um € auf €

Hinzu kommen die monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen, wie oben angegeben.

Zwischen den einzelnen Erhöhungen muss ein Zeitraum von mindestens einem Jahr liegen (§ 557 a Abs. 2 BGB).

Eine Erhöhung der Nettokaltmiete gem. §§ 558 bis 559 b BGB ist während der Laufzeit der Staffelmiete ausgeschlossen.

(falls Staffelmiete nicht gewünscht, bitte streichen)

6. Mietanpassungsklausel gemäß § 557 b BGB (alternativ zu Ziff. 5)
Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgesetzte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2005 = 100) gegenüber dem Stand bei Vertragsbeginn oder gegenüber der letzten Mietanpassung, so ändert sich die unter § 4 Ziff. 1 vereinbarte Nettokaltmiete entsprechend im gleichen prozentualen Verhältnis.

Eine Mietzinsanpassung, auch die erstmalige, tritt jedoch nur ein, wenn der Mietzins, von Erhöhungen gem. §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, mindestens ein Jahr unverändert geblieben ist.

Die Änderung der Miete muss von der sie begehrenden Mietpartei durch schriftliche Erklärung gegenüber dem anderen Vertragsteil geltend gemacht werden. Der geänderte Mietzins ist vom Beginn des auf den Zugang der Erklärung folgenden übernächsten Monats an zu zahlen.

Mieterhöhungen gem. § 558 BGB sind ausgeschlossen.

Im übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften, insbesondere § 557 b BGB.

(falls Mietanpassungsklausel nicht gewünscht, bitte streichen)

§ 5 Zahlung der Miete

1. Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats, an den Vermieter zu bezahlen, und zwar auf das **Konto**.

Für die Rechtzeitigkeit der Bezahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes auf dem Konto an.

Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Mahnkosten von EUR 10,- pro Mahnung unbeschadet von Verzugszinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu erheben.

2. Der Mieter ermächtigt den Vermieter, die Miete sowie die Nachzahlungen aus den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen im Lastschrift-Einzugsverfahren von einem vom Mieter zu benennenden Konto abzubuchen. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter eine Einzugsermächtigung zu erteilen.
3. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses im Rückstand, so sind Zahlungen zunächst auf Ansprüche, deren Verjährung droht, dann auf Kosten, Zinsen und übrige Schulden anzurechnen, es sei denn, der Mieter trifft eine andere Bestimmung.

§ 6 Mietsicherheit

1. Der Mieter leistet bei Beginn des Mietverhältnisses eine Mietsicherheit in Höhe von drei Nettokaltmieten, somit
2. Der Vermieter legt die Mietsicherheit von seinem Vermögen getrennt bei einer öffentlichen Sparkasse oder bei einer Bank zu dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz an. Die Zinsen stehen dem Mieter zu, sie erhöhen die Mietsicherheit. Der Mieter kann die Kautions auch durch ein auf ihn lautendes Sparbuch stellen mit einem Sperrvermerk zugunsten des Vermieters. Im Übrigen gilt § 551 BGB.
3. Die Mietsicherheit kann auch durch unbedingte, unwiderrufliche, unbefristete selbstschuldnerische Bankbürgschaft auf erstes Anfordern geleistet werden.
4. Innerhalb einer angemessenen Frist, spätestens sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses, rechnet der Vermieter über die Kautions ab. Hierbei werden zunächst etwaige Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, sodann Ansprüche auf Zahlung von Mietzins/Nutzungsentschädigung/Schadensersatz wegen entgangenen Mietzinses und zuletzt Ansprüche aus sonstigem Rechtsgrund verrechnet. Die Aufrechnung oder Ausübung eines Zurückbehaltungsrechtes durch den Mieter mit der Kautions gegen Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis ist während der Dauer des Mietverhältnisses

ausgeschlossen, nach Ablauf des Mietverhältnisses erst gestattet, wenn der Anspruch auf Rückgewähr der Sicherheitsleistung fällig oder unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist.

§ 7 Haftung, Verkehrssicherungspflicht

1. Die Garantiehaftung des § 536 a Abs. 1, 1. Alt. BGB wird ausgeschlossen. Die Haftung des Vermieters setzt grundsätzlich grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz voraus, soweit sie nicht auf Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters beruhen. Führt ein Mangel des Mietobjekts zu Sach- oder Vermögensschäden des Mieters, haftet der Vermieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, wenn er selbst keinen Ersatz von einem Dritten (z. B. Versicherer) verlangen kann und sich ein vertragsuntypisches Risiko (z. B. Einlagerung wertvoller Sachen) realisiert. Zum Abschluss einer Haus- und Grundeigentümerhaftpflichtversicherung ist der Vermieter verpflichtet.
2. Der Mieter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich des gesamten Mietobjektes soweit dies nicht in den Zuständigkeitsbereich eines vom Vermieter beauftragten Hausmeisterdiensts fällt. Bei einer Inanspruchnahme des Vermieters seitens geschädigter Dritter stellt der Mieter den Vermieter von der Haftung frei.

§ 8 Benutzung der Mietsache

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache, etwaige Einbauten und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und ordnungsgemäß zu reinigen. Dies gilt auch für Balkone und Terrassen, die in einem gepflegten und aufgeräumten Zustand zu halten sind. Er hat für ausreichende Lüftung und Heizung zu sorgen und die in den Mieträumen vorhandenen Wasserzu- und abflussleitungen vor dem Einfrieren zu schützen, soweit sie seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen. Der Mieter hat die Mietsache von Ungeziefer frei zu halten, es sei denn, er beweist, dass der Befall nicht von ihm oder von zu seinem Hausstand gehörenden Personen sowie Besuchern, Lieferanten, Handwerkern usw. verursacht worden ist.
2. Der Mieter darf die Mieträume ausschließlich zu Wohnzwecken, nicht jedoch zu sonstigen, insbesondere gewerblichen Zwecken benutzen. Im Übrigen muss sich seine Nutzung im Rahmen der Hausordnung (**Anlage 3**) halten. Ergänzend gilt § 21 Ziff. 3.
3. Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen) aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installation ausreicht und Belästigungen der übrigen Hausbewohner sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.
4. Der Anschluss einer Satellitenantenne bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Antenne muss sich dem allgemeinen Rahmen des Hauses anpassen.

§ 9 Tierhaltung

Der Mieter bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters, wenn er in den Mieträumen ein Tier halten will, es sei denn, es handelt sich um ein sog. Kleintier (z. B. Wellensittich, Zierfische, etc.). Der Vermieter darf die Zustimmung der Tierhaltung nicht verweigern, wenn Belästigungen der Hausbewohner oder Beeinträchtigungen der Mietsache nicht zu erwarten sind.

Sollte es zu wiederholten Beeinträchtigungen durch die Tierhaltung kommen (sei es in Bezug auf das Mietobjekt, sei es in Bezug auf die Nachbarschaft), kann die Zustimmung jederzeit vom Vermieter widerrufen werden.

§ 10 Instandhaltung und Instandsetzung

1. Der Mieter hat in den Mieträumen auftretende Schäden unverzüglich anzuzeigen, sobald er sie bemerkt. Er verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die vorgenommen werden, ohne vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben, außer bei Gefahr in Verzug.
2. Der Mieter haftet gegenüber dem Vermieter für Schäden, die durch ihn, seine Familienangehörigen oder von ihm beauftragte Handwerker, soweit sie Erfüllungsgehilfen des Mieters sind, schuldhaft verursacht werden, besonders wenn technischen Anlagen oder andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden oder die Mieträume infolge unzureichender Sicherung durch unbefugte Dritte beschädigt werden.

Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits nicht vorgelegen hat. Das gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen, Anlagen, die mehrere Mieter oder Eigentümer gemeinsam benutzen.

3. Der Mieter trägt die Kosten für in den Mieträumen anfallende Kleinreparaturen. Die Kleinreparaturen umfassen das Beheben kleiner Schäden u. a. an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser, Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlusseinrichtungen der Fensterläden. Zerbrochene Glasscheiben sind zu ersetzen.

Der Mieter trägt Reparaturkosten bis zu € 150,-- pro Einzelfall. Pro Mietjahr ist der Aufwand für den Mieter auf 8 % der Jahresnetto-Kaltmiete begrenzt.

4. Sind in der Wohnung Warmwassergeräte (z. B. Durchlauferhitzer) und/oder eine Gasetagenheizung vorhanden, hat der Mieter diese einmal jährlich durch eine Fachfirma warten zu lassen, sofern die Wartung nicht vom Vermieter übernommen und im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt wird und der Aufwand pro Jahr nicht 2% der Jahresnetto-Kaltmiete übersteigt.

§ 11 Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietzeit in regelmäßigen Abständen die Schönheitsreparaturen innerhalb der Mieträume auszuführen. Dazu gehören folgende Arbeiten:

Das Tapezieren, Kalken oder Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Innentüren, Fenster und Außentüren von innen, das Streichen der Heizkörper und Heizrohre sowie das Pflegen und Reinigen des Fußbodens (Shampoonieren des Teppichbodens). Naturlasiertes Holz darf nicht mit Farbe behandelt werden.

2. Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in der Regel soweit erforderlich (je nach Abnutzungsgrad)

in Küche, Bad und Toilette in allen übrigen Räumen	alle 5 Jahre alle 10 Jahre	in Wohn- und Schlafzimmern, Fluren und Dielen alle 7 Jahre fachgerecht auszuführen.
---	-------------------------------	--

Reinigen von Parkett und Schamponieren von Teppichböden hat in der Regel alle 5 Jahre, das Lackieren von Heizkörpern und Rohren, Innentüren, Fenstern und Außentüren von innen in der Regel alle 10 Jahre zu erfolgen.

Die maßgeblichen Fristen beginnen mit dem Anfang des Mietverhältnisses. Der Vermieter kann die Fristen je nach Abnutzungsgrad verlängern oder verkürzen.

3. Endet das Mietverhältnis vor Ablauf des Fristenplanes gem. Ziff. 2, so ist der Mieter in der Regel verpflichtet, aufgrund des eingeholten Kostenvoranschlags eines vom Vermieter ausgewählten Malerfachbetriebes zur Abgeltung der Renovierungspflicht folgende Zahlungen zu leisten:

Liegen die Schönheitsreparaturen und Parkettreinigungs- sowie Teppichschamponierarbeiten während der Mietzeit länger als ein Jahr zurück, so zahlt der Mieter 20 % der Kosten des Kostenvoranschlags, liegen sie länger als 2 Jahre zurück 40 %, liegen sie länger als 3 Jahre zurück 60 %, liegen sie länger als 4 Jahre zurück 80 %. Der Mieter ist berechtigt, seinerseits einen Kostenvoranschlag einer Fachfirma vorzulegen, die bereit ist, die Schönheitsreparaturen auszuführen oder zur Vermeidung der anteiligen Zahlungsverpflichtung, die fachgerechte Renovierung selbst vorzunehmen. Der Vermieter kann die Prozentsätze je nach Abnutzungsgrad erhöhen oder reduzieren. Für die oben unter Ziff. 2 a. E. genannten Lackierarbeiten erhöht sich pro zurückliegendem Jahr der Prozentsatz in der Regel um 10 % (ab einem Jahr 10 %, ab 2 Jahren 20 % usw.)

4. Bei Verstoß gegen die Verpflichtung ist der Vermieter berechtigt, Schadenersatz zu verlangen. Voraussetzung ist, dass er zuvor dem Mieter eine angemessene Frist zur Durchführung der Arbeiten gesetzt hat ggf. mit der Ankündigung, dass die Arbeiten nach Fristablauf anderweitig ausgeführt und Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden.

§ 12 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes und/oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden erforderlich werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
2. Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume oder des Gebäudes oder zur Einsparung von Heizenergie hat der Mieter zu dulden, es sei denn, dass deren Durchführung oder bauliche Auswirkung oder die zu erwartende Mieterhöhung für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würden, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Der Vermieter hat dem Mieter zwei Monate vor dem Beginn der Maßnahmen, deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses schriftlich mitzuteilen.
3. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er nur dann die Miete mindern, ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadenersatz verlangen, wenn es sich um Arbeiten handelt, die den Gebrauch der Mieträume zu dem vereinbarten Zweck ganz oder teilweise ausschließen oder nicht unerheblich beeinträchtigen.

§ 13 Bauliche Veränderung durch den Mieter

1. Bauliche Veränderungen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten, dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Alle durch die baulichen Veränderungen entstehenden Kosten hat der Mieter zu tragen.
2. Der Mieter haftet für Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen baulichen Veränderungen entstehen. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter seine Zustimmung zu den Arbeiten erteilt hat.

§ 14 Untervermietung/Gebrauchsüberlassung

1. Der Mieter darf die Mieträume oder Teile hiervon nicht untervermieten oder den Gebrauch überlassen (§ 540 I BGB). Das Recht des Mieters bei berechtigtem Interesse an der Untervermietung/Gebrauchsüberlassung die Erlaubnis des Vermieters hierzu zu verlangen, bleibt unberührt (§ 553 BGB). Die Erlaubnis kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes jederzeit widerrufen werden.
2. Hat der Vermieter einer Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte zugestimmt, bleibt der Mieter als Gesamtschuldner mit dem Dritten für die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Mietvertrag haftbar.
3. Bei unbefugter Untervermietung/Gebrauchsüberlassung und Fortsetzung trotz schriftlicher Abmahnung steht dem Vermieter ein Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund zu.

§ 15 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Dem Vermieter oder einem von ihm Beauftragten ist es gestattet, in angemessenen zeitlichen Abständen die Mieträume zu betreten, um festzustellen, ob sich die Mieträume in einem vertragsgemäßen Zustand befinden. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.

2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Verkauf des Grundstückes ist dem Vermieter oder einem von ihm Beauftragten gestattet, die Mieträume zusammen mit Mietinteressenten bzw. Kaufinteressenten an Werktagen in der Zeit von 10.00 Uhr - 12.00 Uhr und 15.00 Uhr - 17.00 Uhr nach rechtzeitiger Ankündigung zu betreten.
3. Der Mieter verpflichtet sich, Vorkehrungen dafür zu treffen, dass die Mieträume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

§ 16 Aufrechnung gegen den Mietzins, Zurückhaltung des Mietzinses

1. Der Mieter kann gegen den Mietzins nur mit einer Forderung nach § 537 a BGB aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben. Die Aufrechnung oder die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts ist nur zulässig, wenn der Mieter seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit des Mietzinses schriftlich angezeigt hat.
2. Die Aufrechnung gegen den Mietzins mit anderen Forderungen ist ausgeschlossen, es sei denn, sie sind unbestritten oder rechtskräftig festgestellt.

Die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts wegen einer Forderung aus einem anderen Rechtsverhältnis ist ausgeschlossen.

§ 17 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mieträume in einem ordnungsgemäßen Zustand, gereinigt und sauber (incl. Fensterputzen) mit sämtlichen Schlüsseln zu übergeben. Dübeleinsätze sind zu entfernen, Löcher ordnungsgemäß und unkenntlich zu verschließen, etwa durchbohrte und beschädigte Kacheln durch gleichartige zu ersetzen. Teppichböden sind fachgerecht zu schampoonieren. Fällige Schönheitsreparaturen nach Maßgabe von § 11 Ziff. 2 müssen spätestens bei Beendigung durchgeführt sein. Für nicht fällige Schönheitsreparaturen gilt grundsätzlich § 11 Ziff. 3, es sei denn, es liegt übermäßige, vom Mieter zu vertretende Abnutzung vor. In diesem Falle kann der Vermieter den Zeitraum reduzieren (vgl. § 11 Ziffer 3.). Gegebenenfalls ist der Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen im vollen Umfang verpflichtet.

Kommt der Mieter trotz entsprechender Aufforderung mit Fristsetzung und Ablehnungsandrohung seinen Verpflichtungen nicht nach, kann der Vermieter Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen.

2. Der Mieter hat die von ihm in den Mieträumen geschaffenen Einrichtungen wegzunehmen. Der Vermieter kann aber verlangen, dass diese Einrichtungen in den Mieträumen verbleiben. In diesem Fall hat der Vermieter an den Mieter einen Geldbetrag zu leisten, der für die Neuanschaffung der jeweiligen Einrichtungen erforderlich wäre, abzüglich eines angemessenen Betrages für die bereits eingetretene Abnutzung der Einrichtung.
3. Verlangt der Vermieter die Wiederherstellung des früheren Zustandes, so hat der Mieter die erforderlichen Arbeiten auf seine Kosten auszuführen.
4. Bei Rückgabe der Mieträume an den Vermieter ist - wie bei der Übergabe - ein Protokoll aufzunehmen, in dem der Zustand der Mieträume aufgrund einer gemeinsamen Besichtigung durch die Vertragsparteien festgestellt wird.
5. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters (z. B. wegen vertragswidrigem Gebrauchs der Räume, Mietrückstand), so haftet der Mieter für denjenigen Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeit leer stehen oder billiger vermietet werden müssen.

Die Haftung dauert bis zum Ende der vertraglich vereinbarten Mietzeit, jedoch höchstens für ein Jahr nach Auszug.

6. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, führt dies nicht zu einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 18 Personenmehrheit als Mieter

1. Sind mehrere Personen Mieter (z. B. Ehegatten), so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Erklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters. Diese Bevollmächtigung gilt nicht für die Entgegennahme von Mieterhöhungserklärungen und Kündigungserklärungen des Vermieters sowie für eine Änderung und Aufhebung dieses Vertrages.

§ 19 Übergabe/Meldepflicht

1. Der Mieter kann die Übergabe von Schlüsseln und der Wohnung erst verlangen, wenn die erste Monatsmiete gem. § 5 sowie die Kautions (bei Barkautions) zumindest das erste Drittel gem. § 551 Abs. 2 BGB) gezahlt wurden.
2. Der Mieter ist verpflichtet, sich innerhalb einer Woche nach Bezug der Wohnung bei der Meldebehörde anzumelden und die amtliche Meldebestätigung dem Vermieter vorzulegen.

§ 20 Pfandrecht

Der Vermieter hat an den vom Mieter eingebrachten Sachen, die in dessen Eigentum stehen, für Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht.

§ 21 Datenschutz

Der Mieter willigt ein, dass für den Abschluss und die Durchführung dieses Mietvertrages Daten von ihm erhoben, gespeichert und verarbeitet werden. Der Vermieter wird mit den Daten entsprechend sorgsam und sparsam umgehen (Datenminimierung). Der Mieter wird auf seine Rechte nach der Datenschutzgrundverordnung (Art. 12 bis 23 DSGVO) hingewiesen. Dies gilt insbesondere für das Recht auf Auskunft und auf Kopieren der Daten nach Art 15 DSGVO, auf Berichtigung nach Art.16 DSGVO und auf Löschung („Recht auf Vergessenwerden“) nach Art 17 DSGVO. Der Mieter hat das Recht, die Einwilligung jederzeit zu beschränken und zurückzuziehen, soweit die Daten nicht zur Durchführung des Mietvertrages benötigt werden. Sollte sich der Mieter aus Datenschutzgründen beschweren wollen, kann er sich an die zuständige Datenschutzaufsichtsbehörde wenden. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass aus steuerlichen Gründen die erforderlichen Daten des Mieters (Vor- und Zuname, Geburtsdatum, Telefonnummer, Fax-Nummer und E-Mail-Adresse) jedoch bis zu 10 Jahren nach Beendigung des Mietverhältnisses und Auszug des Mieters gespeichert werden können.

§ 22 Schlussbestimmungen, Hausordnung

1. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen für ihre Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel.
2. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Falle ist der Vertrag vielmehr seinem Sinn gemäß zur Durchführung zu bringen. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.
3. Es gilt die Hausordnung (**Anlage 3**). Sollte diese von der Hausgemeinschaft geändert werden, weil es im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig und für den Mieter zumutbar ist (§ 315 BGB), gilt die Hausordnung in der jeweiligen Fassung. Die neue Hausordnung wird dem Mieter schriftlich mitgeteilt und wirkt ab dem Beginn des übernächsten Monats, der auf die Erklärung folgt. In der Erklärung hat der Vermieter die sachlichen Gründe für die Änderung anzuführen.
4. Das Übergabeprotokoll (**Anlage 1**), die Betriebskostenaufstellung (**Anlage 2**) und die Hausordnung (**Anlage 3**) sind Bestandteil dieses Mietvertrages.

....., den

.....
(Unterschrift des Vermieters.)

....., den

.....
(Unterschrift des/r Mieter/s)