bundesweit gültig

Wohnraummietvertrag

Mietobjekt

Name Mieter

Kontaktdaten (z.B. Tel.-Nr., E-Mail-Adresse etc.)

Name Vermieter

Kontaktdaten (z.B. Tel.-Nr., E-Mail-Adresse etc.)

Inhaltsverzeichnis

Parteien des Mietvertrages
§ 1 Mietsache
§ 2 Zustand der Mieträume
§ 3 Personenmehrheit als Mieter
§ 4 Beheizung und Warmwasserversorgung
§ 5 Mietdauer
§ 6 Miete
§ 7 Betriebskosten
§ 8 Sicherheitsleistung (Kaution)
§ 9 Zahlung der Miete und Betriebskosten
§ 10 Benutzung der Mietsache, Untervermietung
§ 11 Obhutspflicht, Instandhaltung, Wasserverbrauch, Mängelanzeige
§ 12 Kleine Instandhaltungen / Wartungskosten
§ 13 Schönheitsreparaturen
§ 14 Reinigungspflicht, Müllabfuhr
§ 15 Motorfahrzeuge, Fahrräder, Kinderwagen
§ 16 Tierhaltung
§ 17 Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen
§ 18 Bauliche Veränderungen, Modernisierung
§ 19 Haftung des Vermieters, Aufrechnung und Zurückbehaltung
§ 20 Betreten der Mieträume durch den Vermieter
§ 21 Außerordentl. Kündigungsrecht des Vermieters
§ 22 Hausordnung
§ 23 Datenschutz
§ 24 Beendigung des Mietverhältnisses
§ 25 Zusätzliche Vereinbarungen
§ 26 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

Anhang 1:
Infoblatt „Richtiges Heizen und Lüften“

Anhang 2:
Hausordnung

Anhang 3:
Allgemeine Datenschutz-Information

Dieser Vertrag wird regelmäßig an die aktuelle Gesetzeslage und die laufende Rechtsprechung angepasst. Die Formulierungsbeispiele in diesem Vertragsmuster wurden mit Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Sie stellen jedoch lediglich Anregungen für die Vertragsgestaltung dar. Herausgeber und Verlag übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit.

Gender-Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Stand: Juni 2025

RECHTSUNWIRKSAMES VERTRAGSMUSTER
Nutzen Sie zum Umwandeln in einen rechtswirksamen Mietvertrag unsere FLEX-Variante unter https://mietvertraege-rlp.de/mietvertrag-download/

Herausgeber: Landesverband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer von Rheinland-Pfalz e.V., Diether-von-Isenburg-Str. 9-11, 55116 Mainz **Produktion & Vertrieb:** Satzbaustein Medienservice GmbH, Luxemburger Str. 124/208, 50939 Köln **Service & Support:** www.mietvertraege-rlp.de – Service-Hotline: 0221 / 677 865 282 — service@satzbaustein.de

Alle Rechte beim Herausgeber. Nachdruck und Vervielfältigung, auch auszugsweise, nicht gestattet.

Wohnraummietvertrag

Zwischen

Herrn/Frau _____

wohnhaft in _____ als Vermieter

vertreten durch _____

Telefonnummer _____ E-Mail: _____

und

Herrn/Frau _____

geboren am _____, Beruf _____

sowie Herrn/Frau _____

geboren am _____, Beruf _____

wohnhaft in _____ als Mieter

Telefonnummer _____ E-Mail: _____

wird folgender **Mietvertrag** geschlossen:

§ 1 Mietsache

1. Der Vermieter vermietet dem Mieter ausschließlich zu Wohnzwecken

☐ die Wohnung, ☐ die Eigentumswohnung, ☐ das Appartement, ☐ das Einfamilienhaus

Straße: _____

Ort: _____

im ____ Geschoss, rechts / links / Mitte, Vorderhaus / Hinterhaus / Parterre

bestehend aus:

_____ Zimmer(n) _____ Küche/Kochnische _____ Abstellraum _____ separates WC

_____ Bad/Dusche/WC _____ Balkon/Loggia/Terrasse _____ Diele/Flur _____ Keller(räume)

Der Mieter ist berechtigt, folgende Teile des Gebäudes bzw. Grundstücks entsprechend den Bestimmungen der Hausordnung mitzubenutzen:

☐ Speicher ☐ Wasch- & Trockenraum ☐ Hobbyraum ☐ Aufzug ☐ Fahrradabstellraum

☐ Sonstiges: _____

Mitvermietet werden zur Benutzung als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge:

___Garage(n) Nr.: _____ ___Tiefgaragenstellplatz Nr.: _____ ___Stellplatz Nr.: _____

Auf diesen Flächen ist das Abstellen und Lagern von abgemeldeten Kraftfahrzeugen, Motorrädern, Anhängern etc. ebenso wie das Lagern von Abfällen, Kisten etc. verboten.

sowie folgende Gartenfläche (Beschreibung, Lage): _____

_____

_____

Stellt der Vermieter weitere Stellplätze zur Verfügung, kann er für sie die Benutzungsbefugnis jederzeit widerrufen.

RECHTSUNWIRKSAMES VERTRAGSMUSTER
Nutzen Sie zum Umwandeln in einen rechtswirksamen Mietvertrag unsere FLEX-Variante unter https://mietvertraege-rlp.de/mietvertrag-download/

Die Wohnung ist

☐ frei finanziert ☐ öffentlich gefördert (Sozialwohnung)

2. Die Besichtigung der in Ziff.1 bezeichneten Mietsache hat am _____ durch die Mieter stattgefunden.

3. Die Parteien vereinbaren, dass höchstens _____ Personen in die Mietsache einziehen. Der Mieter hat dem Vermieter die amtliche Meldebestätigung innerhalb von zwei Wochen nach dem Einzug vorzulegen.

4. Der Mieter erhält:

_____ Haustürschlüssel _____ Eingangstürschlüssel _____ Kellerschlüssel

_____ Zimmerschlüssel _____ Briefkastenschlüssel _____ Hoftürschlüssel

_____ Speicherschlüssel _____ Mansardenschlüssel _____ weitere Schlüssel

Weitere Schlüssel darf der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters anfertigen lassen. Die Schlüssel sind bei Vertragsende zurückzugeben. Die nachgemachten Schlüssel sind dem Vermieter kostenlos zu überlassen oder zu vernichten.

Bei Schlüsselverlust darf der Vermieter auf Kosten des Mieters neue Schlösser und Schlüssel anfertigen lassen, wenn die Sicherheit dies erfordert, ebenso wenn der Mieter beim Auszug nicht sämtliche Schlüssel herausgibt. Im Falle einer zentralen Schließanlage gilt das Gleiche. Weist der Mieter nach, dass die Sicherheit nicht konkret gefährdet ist, entfällt für ihn die Verpflichtung zum Ersatz der Kosten.

5. Gartennutzung
Der mitvermietete Garten/Gartenteil ist dem Mieter

☐ zur Mitbenutzung ☐ zur alleinigen Nutzung überlassen

Der Mieter ist nicht befugt, den Garten/Gartenteil optisch umzugestalten oder zu anderen Zwecken zu nutzen. Untersagt sind insbesondere bauliche Veränderung, gewerbliche Nutzung und Nutzung als Lagerplatz.
Der Mieter ist auf eigene Kosten zur ordnungsgemäßen Gartenpflege verpflichtet. Im erforderlichen Turnus und Umfang hat er insbesondere den Rasen zu mähen, das Unkraut zu jäten sowie Bäume und Sträucher zu beschneiden. Garten und Umwelt sind sachgerecht und so schonend wie möglich zu behandeln. Alle erforderlichen Gerätschaften, Dünge- und Pflegemittel hat der Mieter auf eigene Kosten zu stellen.

6. Rauchwarnmelder
Die Installation von Rauchwarnmeldern ist in den Bundesländern grundsätzlich gesetzlich vorgeschrieben. Der Mieter hat zu dulden, dass der Vermieter die Geräte einbauen lässt und sie während der Mietzeit in einem ordnungsgemäßen Zustand erhält. Ferner hat der Mieter die laufenden Betriebskosten nach Maßgabe des § 7 Absatz 1 p zu tragen. Für das Betretungs- und Überwachungsrecht des Vermieters / Verwalters gilt § 20 entsprechend.

§ 2 Zustand der Mieträume

Die Räume werden ☐ in renoviertem Zustand ☐ unrenoviert übergeben.

☐ Es handelt sich um einen Neubau bzw. Erstbezug.

☐ Die Räume und sämtliche Anlagen befinden sich in mangelfreiem Zustand.

☐ Es wurden Mängel festgestellt, die in einem gesonderten Übergabeprotokoll dokumentiert sind.

Bei der Übergabe der Mietsache wurde eine umfassende Fotodokumentation angefertigt,
die als Anhang diesem Protokoll beigefügt wird: ☐ Ja ☐ Nein

(Hinweis: Vor allem bei besonders hochwertiger und/oder neuer Wohnungsausstattung wird den beiden Vertragsparteien dringend eine solche Fotodokumentation zur Beweissicherung empfohlen!)

RECHTSSICHERES VERTRAGSMUSTER
Nutzen Sie zum Umwandeln in einen rechtswirksamen Mietvertrag unsere FLEX-Variante unter https://mietvertraege-muster.de/mietvertrags-download/

Der Mieter übernimmt die Mieträume im vorhandenen und ihm bekannten Zustand. Sofern ein Übergabeprotokoll erstellt wurde, wird auf dieses Bezug genommen.

Der Mieter übernimmt von einem Vormieter folgende Einrichtungen und Gegenstände, die sich in der vermieteten Wohnung befinden:

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

Im Übrigen erkennt der Mieter die Räume als vertragsgerecht an. Dies gilt auch bezüglich des Renovierungszustandes der Räume. Insoweit wird auf § 13 Bezug genommen.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Energieausweis nicht Bestandteil des Mietvertrages ist und die darin enthaltenen Angaben keine Zusicherung bestimmter Eigenschaften der Mietsache darstellen. Der Mieter kann aus den Angaben im Energieausweis keine Ansprüche oder gesonderten Rechte herleiten.

§ 3 Personenmehrheit als Mieter

1. Mehrere Mieter (z.B. Ehegatten) haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

2. Mehrere Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters sowie zur Abgabe eigener Erklärungen. Diese Bevollmächtigung gilt auch für die **Entgegennahme** von Kündigungen und Mieterhöhungsverlangen, nicht aber für die Abgabe von Kündigungserklärungen oder den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages.

Mehrere Vermieter bevollmächtigen sich entsprechend.

Bei Auszug eines von mehreren Mietern bleibt seine vertragliche Verpflichtung unberührt. Eine vorzeitige Entlassung aus der vertraglichen Verpflichtung setzt eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Vermieter, dem/den verbleibenden Mieter/n und dem ausscheidenden Mieter voraus.

§ 4 Beheizung und Warmwasserversorgung

1. Der Vermieter hält die Heizungsanlage mindestens in der Zeit vom 1. 10. bis zum 30. 4. (Heizperiode) eines jeden Jahres in Betrieb, ansonsten soweit es die Witterung erfordert. Die Temperatur hat in der Zeit von 7.00 Uhr bis 23.00 Uhr mindestens 20 Grad Celsius zu betragen, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an einer anderweitigen Regelung.

2. In einem Einfamilienhaus betreibt der Mieter die Heizungsanlage auf eigene Kosten selbst. Er hat die Heizungsanlage in sachgemäßem und pfleglichem Zustand entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und technischen Erfordernissen zu halten. Zu seinen Lasten gehen auch die Wartungskosten.

   Außerdem trägt er die Kosten kleinerer Instandsetzungsarbeiten selbst. Der Umfang bestimmt sich nach der Regelung in § 12 Absätze 1 und 2.

   Der Mieter schließt mit den Versorgen für Strom und Gas selbst unmittelbar Versorgungsverträge ab und zahlt die diesbezüglichen Kosten selbst direkt an die jeweiligen Versorger.

3. Für den Betrieb einer Etagenheizung oder den Betrieb von Nachtstromspeicheröfen gilt (entsprechend Abs. 2) sinngemäß das Gleiche wie für den Betrieb der Heizungsanlage im Einfamilienhaus.

4. Die Warmwasserversorgungsanlage hat der Vermieter ständig in Betrieb zu halten. Muss die Anlage wegen Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, ganz oder teilweise stillgelegt werden, kann der Mieter keine Schadenersatzansprüche geltend machen.

5. Der Vermieter kann vom Eigenbetrieb der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage zum Bezug von Wärme und Warmwasser durch einen eigenständigen gewerblichen Wärmelieferanten übergehen. Im Falle eines derartigen Wechsels trägt der Mieter die jeweils anfallenden Heiz- und Warmwasserkosten, soweit infolge der Veränderungen der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit nicht verletzt wird.

6. Andere Formen der Beheizung bzw. Warmwasserversorgung (z.B. Fernwärme, Wärmecontracting):

RECHTSSICHERE WIRKSAMES VERTRAGSMUSTER
Nutzen Sie zum Umwandeln in einen rechtswirksamen Mietvertrag unsere FLEX-Variante unter https://mietvertraege-rlp.de/mietvertrag-download/

§ 5 Mietdauer

1. ☐ **Mietverhältnis von unbestimmter Dauer**

Das Mietverhältnis beginnt am _____

Für die Kündigung gilt *(alternativ a oder b ankreuzen sowie b ausfüllen)*:

a) ☐ Das Mietverhältnis kann von jeder Seite mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden.
Die schriftliche Kündigung muss der anderen Seite bis zum dritten Werktag eines Monats zugehen.

oder

b) ☐ Die Parteien verzichten beidseitig für die Dauer von _____ Jahren* ab dem Datum des Vertragsabschlusses auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages. Die Kündigung ist erstmalig mit Wirkung zum Ende des laufenden Kündigungsverzichts mit der gesetzlichen Frist zulässig. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung (für den Vermieter z.B. gemäß § 21) bleibt unberührt.

c) Setzt der Mieter nach Ablauf des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache fort, wird das Mietverhältnis nicht stillschweigend verlängert oder neu begründet.

oder

2. ☐ **Mietverhältnis von bestimmter Dauer**

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von _____ Jahren abgeschlossen.

Es beginnt am _____ und endet am _____, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Grund für die Befristung:

☐ Der Vermieter benötigt die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen, Hilfs- und Pflegepersonen oder für die zu seinem Hausstand gehörenden Personen (Eigenbedarf).

Erläuterung: _____

_____

_____

☐ Der Vermieter plant wesentliche bauliche Veränderungen, Instandhaltungen oder die Beseitigung der Mietsache.

Erläuterung: _____

_____

_____

☐ Der Vermieter beabsichtigt, die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten zu vermieten (Betriebsbedarf als Werkmietwohnung).

Erläuterung: _____

_____

_____

Fehlt es an einer derartigen Begründung, gilt das Mietverhältnis kraft Gesetzes als auf unbestimmte Zeit geschlossen, mit der Folge, dass es nach Ziffer 1 zu beurteilen ist. Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht.

Setzt der Mieter nach Ablauf des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache fort, wird das Mietverhältnis nicht stillschweigend verlängert oder neu begründet.

3. Abweichend von § 5 Ziff. 1. oder 2. beginnt das Mietverhältnis jedoch nicht vor der Räumung der Wohnung durch den Vormieter bzw. nicht vor Fertigstellung der Mietsache, wobei die Haftung des Vermieters für einfache Fahrlässigkeit ausgeschlossen wird. Kündigungsrechte des Mieters werden hiervon nicht berührt.

---

*) höchstens zulässig für vier Jahre seit Vertragsabschluss

RECHTSUNWIRKSAMES VERTRAGSMUSTER
Nutzen Sie zum Umwandeln in einen rechtswirksamen Mietvertrag unsere FLEX-Variante unter https://mietvertraege-rlp.de/mietvertrag-download/

§ 6 Miete

1. Die Vertragsparteien vereinbaren folgende monatliche Miete

a) Grund-/Nettomiete für die Wohnung _____ €

b) Grund-/Nettomiete für die Garage/den Stellplatz
(sofern kein separater Vertrag abgeschlossen wurde) _____ €

c) Vorauszahlung auf die Kosten für
Heizung/Warmwasser gemäß § 7 _____ €

d) Vorauszahlung auf die übrigen Betriebskosten gemäß § 7 _____ €

e) _____ _____ €

Gesamter monatlicher Zahlungsbetrag: _____ €

Die gesonderte Ausweisung der Kosten für Heizung/Warmwasser sowie der übrigen Betriebskosten dient nur der Transparenz und hat keine getrennten Abrechnungskreise bzw. -zeiträume zur Folge.

2. Ist die Wohnung **preisgebunden** (Sozialwohnung) gilt die endgültig genehmigte Durchschnittsmiete (Kostenmiete) vom Tage des Vertragsschlusses an; ebenso gilt die jeweils zulässige Miete als vertragliche Miete.

3. **Anpassung der Miete:**

(Zutreffendes bitte ankreuzen)

3.1 ☐ **Mietanpassungsvereinbarung** – Indexmiete – (nicht zulässig für preisgebundene Wohnungen):

Die Grund-/Nettomiete wird an die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindexes für Deutschland gekoppelt. Beide Parteien können eine Anpassung der Grund-/Nettomiete im dem prozentualen Verhältnis verlangen, in dem sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex gegenüber der für den Monat des Mietvertragsbeginns maßgeblichen beziehungsweise der jeweils letzten Mietanpassung zugrunde gelegten Indexzahl auf Monatsbasis verändert hat. Die Miete muss jedoch mindestens ein Jahr lang unverändert bleiben.

Das Änderungsverlangen bedarf der Textform. Die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete und die Erhöhung sind in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

Diese Regelung ist wiederholt anwendbar, wenn die Voraussetzungen erneut vorliegen. Berechnungsgrundlage ist die zuletzt geänderte Miete.

Während der Geltungsdauer dieser Mietanpassungsklausel sind andere Mieterhöhungen nicht zulässig. Ausgenommen sind Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen, die der Vermieter aufgrund von Umständen durchführt, die er nicht zu vertreten hat. Unberührt bleibt auch das Recht des Vermieters, veränderte Betriebskosten geltend zu machen.

oder

3.2 ☐ **Staffelmietvereinbarung** (nicht zulässig für preisgebundene Wohnungen):

Die Grund-/Nettomiete erhöht sich mit Wirkung

a) vom _____ um _____ € auf _____ €,

b) vom _____ um _____ € auf _____ €,

c) vom _____ um _____ € auf _____ €,

d) vom _____ um _____ € auf _____ €,

RECHTSUNWIRKSAMES VERTRAGSMUSTER
Nutzen Sie zum Umwandeln in einen rechtswirksamen Mietvertrag unsere FLEX-Variante unter https://mietvertraege.jp.de/mietvertrag-download/

e) vom _____ um _____ € auf _____ €,

f) vom _____ um _____ € auf _____ €,

g) vom _____ um _____ € auf _____ €,

h) vom _____ um _____ € auf _____ €,

i) vom _____ um _____ € auf _____ €,

j) vom _____ um _____ € auf _____ €.

Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Mieterhöhung nach den §§ 558 bis 559b BGB ausgeschlossen. Dies gilt nicht für eine Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage nach § 559e BGB.

3.3 Andernfalls kann die Miete, unabhängig davon, ob es sich um einen Vertrag auf unbestimmte Zeit oder um einen Zeitvertrag handelt, nach den gesetzlichen Bestimmungen erhöht werden.

4. Im Falle der **Untervermietung** / Gebrauchsüberlassung / ganz oder teilweisen gewerblichen Nutzung hat der Mieter einen Zuschlag zur Miete zu zahlen, soweit es dem Vermieter nicht zumutbar ist, dass es bei der ursprünglichen Miete verbleibt. Der Zuschlag richtet sich nach Art und Umfang der Zusatznutzung und nach der Höhe des erzielten Mietentgelts. Der Mieter hat dem Vermieter alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

§ 7 Betriebskosten

1. Neben der Miete trägt der Mieter anteilig alle Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung:

a) die öffentlichen Lasten (z.B. Grundsteuer)

b) die Kosten der Wasserversorgung (einschließlich Eichkosten von Kalt- und Warmwasserzählern)

c) die Kosten der Entwässerung (Oberflächen- und Schmutzwasser)

d) die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sowie Etagenheizung

e) die Kosten des Betriebs der zentralen Wasserversorgungsanlage und der Warmwassergeräte

f) die Kosten des Betriebs des maschinellen Personenaufzugs

g) die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung

h) die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung (soweit der Mieter die Arbeiten nicht eigenverantwortlich durchführt)

i) die Kosten der Gartenpflege (soweit der Mieter die Arbeiten nicht eigenverantwortlich durchführt)

j) die Kosten der Beleuchtung / des Allgemeinstroms

k) die Kosten der Schornsteinreinigung

l) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

m) die Kosten für den Hauswart

n) die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage einschließlich der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage; die Parteien stellen klar, dass die Stellung eines Kabelanschlusses vom Vermieter nicht geschuldet ist. Sofern der Vermieter entsprechende Dienstleistungen zur Verfügung stellt, wird von der bei Vertragsschluss gültigen Betriebskostenverordnung ausgegangen. Bei Änderungen der gesetzlichen Grundlage ist eine Vertragsanpassung nach § 313 BGB möglich.

o) die Kosten des Betriebs der Wäschepflege

p) Der Mieter trägt zudem folgende **sonstige Betriebskosten**, soweit diese tatsächlich anfallen:

1. Kosten für die regelmäßige Prüfung und Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder gem. § 1 Absatz 6
2. Kosten für Mülltrennung, Sondermüllbeseitigung bzw. Sonderreinigungen,
3. Wartungskosten für Feuerlöschgeräte, Rückstausicherungen und Garagentor,
4. Kosten der Untersuchung der Wasserverteilungsanlage gem. TrinkwasserVO (Legionellenprüfung)
5. Kosten von gemeinschaftlichen Spiel- und Werkräumen,
6. Kosten der Dachrinnenreinigung
7. Betriebskosten gemeinschaftlicher Schwimmbäder und/oder Saunen

RECHTSSICHERES VERTRAGSMUSTER
Nutzen Sie zum Umwandeln in einen rechtswirksamen Mietvertrag unsere FLEX-Variante unter https://mietvertraege-rlp.de/mietvertrag-download/

☐ weitere sonstige Betriebskosten:

_____

_____

_____

Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart oder günstiger werden, 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 erhoben werden.

Der Mieter bezieht die individuellen Versorgungsleistungen für Strom der Mietsache direkt auf eigene Rechnung.

2. Ist die Wohnung **preisgebunden** (Sozialwohnung), wird zu den Betriebskostenvorauszahlungen ein Umlageausfallwagnis von 2% erhoben.

3. Umlagemaßstab:

Die Vertragsparteien treffen folgende Vereinbarungen zum Verteilerschlüssel, soweit nicht gesetzliche Bestimmungen (z.B. für preisgebundenen Wohnraum, für Heizkosten gemäß HeizkostenVO) entgegenstehen:

a) Die **Verteilung der Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sowie der zentralen Warmwasserversorgungsanlage** erfolgt nach dem folgenden festgelegten Maßstab:

aa) Der Mieter trägt _____% der Heiz- und Warmwasserkosten nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch

und

_____% der Heiz- und Warmwasserkosten nach der Wohnfläche / Nutzfläche.

Flächenangaben dienen ausschließlich der Zuordnung der anteiligen Betriebskosten und stellen keine Vereinbarung der tatsächlichen Wohnfläche dar.

Der Vermieter ist befugt, die Abrechnungsmaßstäbe im gesetzlich zulässigen Rahmen zu ändern, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse besteht.

Endet das Mietverhältnis während der laufenden Abrechnungsperiode, findet eine Zwischenablesung der Erfassungsgeräte statt. Die übrigen Betriebskosten werden im Verhältnis der Mietzeit zur Abrechnungsperiode abgerechnet.

ab) Sind keine Erfassungsgeräte (z.B. Wärmezähler oder Heizkostenverteiler bzw. Warmwasserzähler oder Warmwasserkostenverteiler) vorhanden, oder handelt es sich um ein vom Vermieter selbst bewohntes Zweifamilienhaus, werden die Kosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen verteilt. Der gleiche Maßstab gilt für die Kosten des erfassten Wärmeverbrauchs in Gemeinschaftsräumen (z.B. Treppenhaus, Waschküche, Trockenraum, Hobbyraum). Eine Flächenangabe dient ausschließlich der Zuordnung der anteiligen Betriebskosten und stellt keine Vereinbarung der tatsächlichen Wohnfläche dar.

b) Die Kosten der Wasserversorgung sowie der Müllabfuhr, soweit entsprechende Messeinrichtungen vorhanden sind, werden **nach Verbrauch** abgerechnet. Kosten der Schmutzwasserentsorgung werden entsprechend den Kosten der Wasserversorgung abgerechnet.

c) Die Kosten für die mit dem Betrieb eines Breitbandkabelnetzes verbundenen privaten Verteileranlagen werden **nach Wohneinheiten** verteilt.

d) Bei **Mitvermietung von Stellplätzen / Garagen**: Die auf Stellplätze/Garagen entfallenden Betriebskosten werden unter diesen **nach deren Anzahl** verteilt.

e) Alle übrigen Betriebskosten werden, soweit nicht vorstehend anders vereinbart, **nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzfläche** umgelegt. Flächenangaben dienen ausschließlich der Zuordnung der anteiligen Betriebskosten und stellen keine Vereinbarung der tatsächlichen Wohnfläche dar.

RECHTSSICHERES VERTRAGSMUSTER
Nutzen Sie zum Umwandeln in einen rechtssicheren Mietvertrag unsere FLEX-Variante unter https://mietvertraege.de/mietvertrag-download/

f) Folgende Kosten werden abweichend wie folgt umgelegt:

_____

_____

_____

g) Soweit ein Umlageschlüssel nicht vereinbart wurde, legt der Vermieter mit der ersten Abrechnung den jeweiligen Umlageschlüssel nach billigem Ermessen fest.

4. Umlagemaßstab bei Eigentumswohnung

   Handelt es sich bei der Mietsache um eine **Eigentumswohnung**, ist der Vermieter durch den Verteilerschlüssel der Hausverwaltung gebunden und fügt die letzte Abrechnung als Anlage diesem Vertrag bei. Der Mieter akzeptiert die darin verwendeten Verteilerschlüssel als vereinbart.

   Beschließt die Gemeinschaft während der Mietvertragsdauer über eine **Änderung des Verteilerschlüssels** oder ist aus rechtlichen Gründen eine Änderung des Verteilerschlüssels notwendig, so informiert der Vermieter den Mieter darüber. Der Mieter stimmt dieser Änderung des Verteilerschlüssels zu, soweit er dadurch nicht unbillig benachteiligt wird und die Änderung nicht gegen zwingende gesetzliche Vorschriften (z.B. Heizkostenverordnung) verstößt.

5. Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet. Der Vermieter ist berechtigt, den Abrechnungszeitraum zu ändern, soweit dies zweckmäßig ist. Die Abrechnung erfolgt, sobald dem Vermieter die Abrechnungsunterlagen vorliegen. Guthaben- bzw. Nachzahlungsbeträge sind vom Vermieter/Mieter spätestens innerhalb eines Monats an den Vermieter/Mieter zu zahlen. Bei nachträglich erkannten Fehlern ist der Vermieter zur Korrektur berechtigt, auch wenn dies mit Mehrbelastungen für den Mieter verbunden ist. Sein Nachzahlungsanspruch entfällt, wenn er den Fehler, obgleich er ihn kennt, nicht binnen Jahresfrist korrigiert.

6. Der Vermieter behält sich die Umlage aller umlegbaren Betriebskostenarten gem. der BetrKV vor, auch wenn sie längere Zeit nicht entstanden sind. Gleiches gilt, wenn sie zwar entstanden, aber nicht umgelegt wurden. Entstehen Betriebskosten nach Vertragsabschluss neu, können diese vom Vermieter auf den Mieter entsprechend der Umlage der übrigen Kosten verteilt werden. Der Vermieter ist befugt, eine angemessene Vorauszahlung festzusetzen.

7. Im Falle einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen geltend zu machen. Ermäßigen sich die Betriebskosten, ist er verpflichtet, die Pauschale herabzusetzen.

§ 8 Sicherheitsleistung (Kaution)

1. Der Mieter zahlt eine Mietsicherheit in Höhe von _____ €.
   (maximal in Höhe der dreifachen Miete ohne Betriebskosten)

   Der Mieter ist berechtigt, die Kaution in drei gleichen monatlichen Raten zu zahlen. Die erste Rate ist mit Beginn des Mietverhältnisses fällig; die folgenden beiden Raten zu Beginn der Folgemonate.

   Im Falle zulässiger Mieterhöhungen ist die Kaution entsprechend aufzustocken.

2. Der Vermieter kann verlangen, dass ihm der Mieter statt der Barkaution als Mietsicherheit die selbstschuldnerische unbefristete Bürgschaft eines Kreditinstituts stellt, zahlbar auf erstes Anfordern, unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage sowie unter Verzicht auf Befreiung des Bürgen durch Hinterlegung der Bürgschaftssumme.

3. Der Vermieter kann alternativ verlangen, dass der Mieter mindestens in Höhe der vereinbarten Mietsicherheit einen Geldbetrag auf ein eigenes Konto bei einem Deutschen Kreditinstitut einzuzahlen hat. Das Kontoguthaben ist in Höhe der Mietsicherheit an den Vermieter zu verpfänden. Dem Vermieter ist die Original-Verpfändungserklärung mit Unterschrift seitens der Bank und des Mieters bei Mietbeginn auszuhändigen.

4. Bei preisgebundenem Wohnraum dient die Kaution ausschließlich dazu, Ansprüche des Vermieters aus Schäden an der Wohnung oder wegen unterlassener Schönheitsreparaturen zu sichern.

5. Nimmt der Mieter mit Zustimmung des Vermieters bauliche Veränderungen vor, die der behindertengerechten Nutzung der Mietsache dienlich sind, ist er verpflichtet, eine **zusätzliche Mietkaution** zu zahlen, die angemessen ist, um die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu sichern.

RECHTSSICHERES VERTRAGSMUSTER
Nutzen Sie zum Umwandeln in einen rechtswirksamen Mietvertrag unsere FLEX-Variante unter https://mietvertrag-muster.de/mietvertrag-download/

6. Die Kaution ist nach Vertragsbeendigung und Rückgabe der Mietsache abzurechnen und an den Mieter auszuzahlen, sobald übersehbar ist, dass dem Vermieter keine begründeten Gegenansprüche zustehen. Bei Mietermehrheit (Gesamtgläubiger) kann der Vermieter die Kaution mit befreiender Wirkung nach seiner Wahl an jeden der Mieter zurückzahlen. Während des Mietverhältnisses ist der Mieter nicht berechtigt, fällige Mieten und Betriebskosten mit der Kaution zu verrechnen.

7. Wird das Mietobjekt veräußert, rechnet der Vermieter gegenüber dem Mieter innerhalb angemessener Frist über die Sicherheitsleistung ab und kehrt einen eventuellen Überschuss einschließlich Zinsen an den Mieter aus. Mit der Eintragung des Erwerbers als Eigentümer in das Grundbuch, frühestens jedoch nach Abrechnung und – bei Ermittlung eines Überschusses – Rückzahlung des Kautionsguthabens, entsteht ein Anspruch des Erwerbers gegen den Mieter auf Zahlung einer Sicherheit in Höhe der in Absatz 1 geregelten Kaution (maximal drei Monatsmieten). Auf Anweisung des Mieters ist der Vermieter verpflichtet, einen ermittelten Überschuss an den Erwerber zur – gegebenenfalls teilweisen – Erfüllung des Anspruchs des Erwerbers zu zahlen.

§ 9 Zahlung der Miete und Betriebskosten

1. Der Mieter hat die monatliche Gesamtmiete – Miete nebst Betriebskostenvorauszahlung – in Höhe von _____ € monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines Monats auf seine Kosten zu zahlen auf das

   Konto Nr. / IBAN: _____

   bei der _____

   BLZ/BIC: _____

   Kontoinhaber: _____

   Den Vertragsparteien bleibt vorbehalten, weitere Einzelheiten zur Zahlung (z.B. Dauerauftrag oder Einzugsermächtigung für die SEPA-Lastschrift) einvernehmlich zu vereinbaren.

2. Bei Zahlungsverzug kann der Vermieter Mahngebühren und Verzugszinsen verlangen. Die pauschale Gebühr für jede schriftliche Mahnung beträgt 5 Euro. Dem Mieter bleibt der Nachweis offen, dass ein Schaden nicht oder in geringerem Umfang als der festgesetzte Pauschalbetrag entstanden ist. Dem Vermieter bleibt es vorbehalten, einen weiteren Schaden geltend zu machen.

3. Alle Zahlungen des Mieters kann der Vermieter nach seiner Wahl auf Betriebskosten, Kosten etwaiger Rechtsverfolgung einschließlich Mahnkosten und Prozesskosten, Mietrückstände und laufende Miete anrechnen, wenn nicht der Mieter im Einzelfall eine wirksame Zweckbestimmung trifft.

   Schuldet der Mieter außer einer Hauptleistung (z.B. Miete, Aufwendungs- und Schadenersatz) Zinsen und Kosten, so ist seine Tilgungsbestimmung nur wirksam, wenn die Leistung zunächst auf die Kosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptleistung angerechnet wird. Bestimmt der Mieter eine andere Anrechnung, kann der Vermieter die Annahme der Leistung ablehnen.

4. Der Mieter verpflichtet sich, sofern die Miete und/oder die Betriebskosten ganz oder teilweise von öffentlichen Behörden gezahlt werden, die Behörde anzuweisen, unmittelbar an den Vermieter zu zahlen.

5. Der Mieter ist verpflichtet, alle Zahlungen nach dem Mietvertrag höchstpersönlich zu erbringen. Drittzahlungen haben nur schuldbefreiende Wirkung, wenn der Vermieter in Textform erklärt, dass er die Drittzahlung mit schuldbefreiender Wirkung akzeptiert.

§ 10 Benutzung der Mietsache, Untervermietung

1. Der Mieter darf die Mietsache ohne vorherige Einwilligung des Vermieters nicht zu einem anderen als dem vereinbarten Zweck nutzen.

2. Der Mieter hat grundsätzlich Anspruch auf eine Elektrizitätsversorgung, die zumindest den Betrieb eines größeren Haushaltsgeräts wie einer Waschmaschine und gleichzeitig weiterer haushaltsüblicher Geräte wie zum Beispiel eines Staubsaugers ermöglicht. Führt der Anschluss der Elektrogeräte bei gleichzeitigem Gebrauch zu einer Überlastung des Leitungsnetzes, ist der Mieter verpflichtet, einzelne Geräte vorübergehend vom Netz zu nehmen.
   Verlangt er, dass die vorhandenen Anschlüsse oder Energiearten geändert werden, kann dies der Vermieter genehmigen, wenn keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen und eine fachgerechte Ausführung der Arbeiten gewährleistet ist. Auf die berechtigten Interessen der Hausgemeinschaft und der Nachbarschaft ist Rücksicht zu nehmen.

RECHTSUNWIRKSAMES VERTRAGSMUSTER
Nutzen Sie zum Umwandeln in einen rechtswirksamen Mietvertrag unsere FLEX-Variante unter https://mietvertraege-fix.de/mietvertrag-download/

3. Kinderwagen, Rollatoren, Tretroller und ähnliche Gegenstände dürfen in Gemeinschaftsräumen, Treppenhäusern und Zuwegungen nur an den vom Vermieter bestimmten Orten aufgestellt werden. Im Übrigen dürfen Mieter nur eine Fußmatte vor der Wohnungstür auslegen und keine weiteren Gegenstände außerhalb der Mietsache aufstellen.

4. Im Keller dürfen keine Abfälle oder unbrauchbar gewordene Sachen gelagert werden. Soweit die Mietsache mit Teppichböden ausgestattet ist, hat ihn der Mieter regelmäßig zu saugen und jährlich einmal fachgerecht reinigen zu lassen.

5. **Untervermietung**, Gebrauchsüberlassung oder Nutzungsänderung der Mietsache bedürfen der vorherigen Einwilligung des Vermieters. Der Mieter haftet auch bei Einverständnis des Vermieters für alle Handlungen und Unterlassungen des Dritten, soweit den Mieter hierfür ein Verschulden trifft.

   Der Mieter kann die Zustimmung des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung eines Teils der Mieträume verlangen, wenn er nachweist, dass nach Abschluss des Mietverhältnisses ein berechtigtes Interesse entstanden ist. Dieses Recht steht ihm nicht zu, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann. Der Vermieter kann die Einwilligung zur Gebrauchsüberlassung oder Untervermietung aus wichtigem Grund widerrufen. Die Gestattung der Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung gilt nur für den jeweiligen Einzelfall.

   Der Untermietzuschlag bemisst sich nach den Voraussetzungen des § 6 Absatz 4.

   Bei unbefugter Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter das Untermietverhältnis bzw. die Gebrauchsüberlassung spätestens binnen Monatsfrist beendet. Andernfalls kann der Vermieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Frist kündigen.

§ 11 Obhutspflicht, Instandhaltung, Wasserverbrauch, Mängelanzeige

1. Der Mieter verpflichtet sich zur sachgemäßen und pfleglichen Behandlung der Mietsache und der Räume und Flächen, die ihm zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen. Er hat insbesondere für die ordnungsgemäße Reinigung sowie für die ausreichende Beheizung und Belüftung der Mieträume zu sorgen. Ist die Wohnung mit **isolierverglasten** Fenstern ausgestattet, ist er in **besonderem** Maße zur Beheizung und Belüftung verpflichtet, um Kondenswasserschäden und ähnliche Schäden zu vermeiden.

2. Die Anlagen und Einrichtungen in der Mietsache wie Schlösser, Ventile und Armaturen sind gängig zu halten. Die in den Mieträumen vorhandenen Wasser- und Abflussleitungen hat der Mieter vor dem Einfrieren zu schützen, soweit sie seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen. Mit Elektrizität und Brennstoff ist sorgsam umzugehen. Bei längerer Abwesenheit ist für die Betreuung der Wohnung zu sorgen. Der Mieter hat die Mietsache von Ungeziefer freizuhalten, soweit er, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen oder Untermieter den Befall verursacht haben.

3. Wasser darf grundsätzlich nur zum Eigenbedarf entnommen werden. Bei leichtfertigem oder vorsätzlichem Wassermehrverbrauch ist der Mieter zum Ersatz der Kosten verpflichtet. Wird die Wasserzufuhr durch einen vom Vermieter nicht verschuldeten Umstand unterbrochen, hat der Mieter keinen Anspruch auf Schadenersatz.

4. Über auftretende Mängel der Mietsache hat der Mieter den Vermieter unverzüglich zu informieren, ebenso, wenn der Mietsache oder dem Grundstück eine Gefahr droht.

   Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Anzeigepflicht entstehen. Er haftet auch für das Verschulden von Familienangehörigen, Haushaltsangestellten, Untermietern oder Nutzungsberechtigten sowie der vom Mieter beauftragten Handwerker, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten. Für Zufall und höhere Gewalt haftet er nicht.

§ 12 Kleine Instandhaltungen / Wartungskosten

1. Der Mieter hat verschuldensunabhängig die Kosten zu tragen für kleinere Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen, Rollläden sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.

2. Die Verpflichtung des Mieters ist je Reparatur auf 125 € begrenzt. Bei einem größeren Betrag findet eine anteilige Kostenbeteiligung des Mieters nicht statt. Der Höchstbetrag im Mietjahr stellt sich auf 8 % der Jahresnettomiete (Miete ohne Betriebskosten).

3. Der Mieter trägt ferner die Kosten für die jährliche Wartung der zur Mietsache gehörenden Elektro- und Gasgeräte, insbesondere der Geräte zur Warmwasserzubereitung, soweit die Wartung vorgeschrieben oder empfohlen ist. Der Höchstbetrag für die jährlichen Wartungskosten stellt sich auf 6 % der Jahresnettomiete (Miete ohne Betriebskosten).

RECHTSUNWIRKSAMES VERTRAGSMUSTER
Nutzen Sie zum Umwandeln in einen rechtswirksamen Mietvertrag unsere FLEX-Vorlage unter https://mietvertraege.de/mietvertrag-download/

§ 13 Schönheitsreparaturen

1. Sofern die Mietsache in **renoviertem Zustand** übergeben worden ist, übernimmt der Mieter auf seine Kosten die laufenden – turnusmäßig wiederkehrenden – Schönheitsreparaturen.

2. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden einschließlich Leisten, der Heizkörper und Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren jeweils von innen. Naturlasiertes Holzwerk und Kunststoffrahmen dürfen nicht mit Deckfarbe überstrichen werden. Alle Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen.

3. Die Schönheitsreparaturen sind, gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses an bzw. von der letzten fachgerechten Durchführung an, im Allgemeinen in den nachstehenden Zeitabständen fällig – soweit nicht nach dem Grad der Abnutzung eine zeitlich andere Ausführung erforderlich ist:

   I. Wände und Decken

in Küchen, Baderäumen und Duschen	alle 5 Jahre,
in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten	alle 8 Jahre,
in sonstigen Nebenräumen innerhalb der Wohnung	alle 10 Jahre,

II. Fußböden einschließlich Leisten, Heizkörper und Heizrohre, Innentüren, Fenster, Außentüren von innen	alle 10 Jahre.

   Diese Dekorationsintervalle können sich im Einzelfall aufgrund eines vom Üblichen abweichenden Wohnverhaltens des Mieters verkürzen, etwa wenn in der Wohnung stark geraucht wird oder weil kleine Kinder oder frei laufende Tiere verstärkt Gebrauchsspuren verursachen. Andererseits können sich diese Dekorationsintervalle verlängern, z.B. weil der Mieter häufig ortsabwesend ist oder die Wohnung nicht ständig als Lebensmittelpunkt nutzt.

   Dem Mieter bleibt der Nachweis offen, dass die Mietsache (noch) nicht renovierungsbedürftig ist. Dem Vermieter bleibt der Nachweis offen, dass bei einem entsprechenden Renovierungsbedarf im Einzelfall kürzere Renovierungsintervalle angemessen sind.

4. Zu Ende des Mietverhältnisses ist die Mietsache in dem Zustand zurückzugeben, der bestehen würde, wenn der Mieter die ihm nach Ziffern 1. -3. obliegenden Schönheitsreparaturen durchgeführt hätte.

   Ist der Mieter mit der Durchführung der Schönheitsreparaturen nach Maßgabe der Ziffer 3 in Verzug, kann der Vermieter unter Fristsetzung verlangen, dass der Mieter auf eigene Kosten die Schönheitsreparaturen durchführt bzw. durchführen lässt. Danach lehnt er das Leistungsangebot des Mieters ab. Nach Ablauf der Frist kann er vom Mieter Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen.

   Im Übrigen wird zur Beendigung des Mietverhältnisses auf § 24 verwiesen.

5. Soweit die Wohnung in **unrenoviertem** Zustand übergeben worden ist, sind weder der Vermieter noch der Mieter verpflichtet, laufende Schönheitsreparaturen durchzuführen oder auf eigene Kosten durchführen zu lassen. Außerordentliche Reparaturmaßnahmen (z.B. durch Wasserschaden) bleiben davon unberührt, soweit der Mieter diese nicht zu vertreten hat. Auch soweit die Wohnung renovierungsbedürftig ist, erkennt der Mieter diese im vorhandenen Zustand als vertragsgerecht an.

§ 14 Reinigungspflicht, Müllabfuhr

1. Der Mieter übernimmt abwechselnd mit den anderen Wohnungsinhabern die Reinigung der gemeinsam benutzten Räume, Treppen, Höfe und Flurfenster sowie der Zuwege zum Haus. Zur Reinigung der Zuwege gehört auch der Winterdienst im Sinne der nachstehenden Ziffer 2.

   Er hat den zu seiner Wohnung führenden Teil des Flures und der Treppe wenigstens zweimal wöchentlich zu reinigen und auch an den übrigen Tagen sauber zu halten. Ist ihm dies nicht möglich, hat er dafür zu sorgen, dass die Reinigung anderweitig erfolgt. Die für die Reinigung erforderlichen Gerätschaften und Reinigungsmittel hat er auf eigene Kosten zu stellen.

   Bei nicht ordnungsgemäßer Reinigung lässt der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters anderweitig ausführen. Jedoch erst dann, wenn die Abmahnung erfolglos geblieben ist. Soweit der Mieter die Reinigungsarbeiten leistet, entfällt seine anteilige Belastung an den Kosten der Hausreinigung.

RECHTSUNWIRKSAMES VERTRAGSMUSTER
Nutzen Sie zum Umgang mit Böden in einen rechtswirksamen Mietvertrag unsere FLEX-Variante unter https://mietvertraege-rlp.de/mietvertrag-download/

2. Der Mieter übernimmt abwechselnd mit den anderen Wohnungsinhabern die Reinigung des Bürgersteiges. Die hierfür erforderlichen Gerätschaften und Mittel hat er auf eigene Kosten zu stellen.

   Bei Glätte ist mit abstumpfenden Mitteln – falls notwendig, wiederholt – zu streuen. Tausalz- und tausalzhaltige Mittel dürfen nicht verwendet werden. Schnee ist unverzüglich nach Beendigung des Schneefalls zu räumen. Bei Glatteis ist sofort zu streuen. Wenn Streuen nicht hilft, ist das Eis zu beseitigen.

   Ist der Mieter persönlich verhindert (z.B. Urlaub, Krankheit usw.), hat er auf eigene Kosten dafür zu sorgen, dass die Arbeiten anderweitig durchgeführt werden.

3. Nach Anweisung des Vermieters hat der Mieter am Abfuhrtag seinen Müllbehälter für die Müllabfuhr bereitzustellen. Die Verpflichtung des Mieters beinhaltet auch das Hereinholen der Müllbehälter sowie die Beseitigung von Verunreinigungen. Bei mehrheitlicher Benutzung eines Müllbehälters sind alle Nutzer abwechselnd verpflichtet.
   Schreibt die gemeindliche Satzung die Trennung nach Müllsorten und -arten vor, hat dies der Mieter zu beachten.

4. Die Reihenfolge der Pflichten nach Ziffern 1. bis 3. kann der Vermieter in einem Plan regeln. Aus vernünftigen Gründen kann er den Plan ändern. Im Falle von Unzuträglichkeiten ist der Vermieter auf Kosten der Mieter zu einer anderweitigen Regelung berechtigt.

5. Soweit die Aufgaben gemäß Ziffern 1. bis 3. durch den Vermieter ausgeführt oder beauftragt und die Kosten dafür nach § 7 des Mietvertrags auf dem Mieter umgelegt werden, entfallen die o.g. Verpflichtungen des Mieters. Der Vermieter ist im laufenden Mietverhältnis berechtigt, durch schriftliche Erklärung zu bestimmen, dass die Aufgaben gemäß Ziffern 1. bis 3. von ihm oder einem Beauftragten ausgeführt und die Kosten gemäß § 7 als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden, soweit dies nach billigem Ermessen unter Abwägung der Belange der Gesamtheit der Mieter zweckmäßig erscheint. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig.

§ 15 Motorfahrzeuge, Fahrräder, Kinderwagen

1. Motorfahrzeuge jeder Art dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters auf dem Grundstück abgestellt werden. Der Vermieter bestimmt auch den Abstellort. Reparaturarbeiten sind dem Mieter nicht gestattet.

2. Krafträder, Motorroller und ähnliche Fahrzeuge dürfen nur in der Garage untergestellt werden. In anderen Räumen und gemeinschaftlichen Anlagen dürfen sie nur mit Zustimmung des Vermieters untergestellt werden, wenn diese Räume bzw. Anlagen den ordnungsbehördlichen Vorschriften entsprechen.

   Der Vermieter ist berechtigt, rechtswidrig abgestellte Fahrzeuge nach ergebnisloser Abmahnung auf Kosten des Mieters entfernen zu lassen.

3. Fahrräder und Kinderwagen dürfen grundsätzlich nicht im Treppenhaus und auch nicht im Gemeinschaftskeller (Flur des Gemeinschaftskellers) abgestellt werden. Ausnahmen sind dann zugelassen, wenn der Mieter ein besonderes Interesse nachweist und die Mitmieter oder andere Personen nicht beeinträchtigt werden.

§ 16 Tierhaltung

1. Der Mieter darf ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters kleinere Tiere (z.B. Ziervögel und Zierfische) in den Wohnräumen halten, sofern sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält und soweit nach der Art der Tiere und ihrer Unterbringung Belästigungen von Hausbewohnern und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und/oder des Grundstücks nicht zu erwarten sind.

2. Jede darüber hinausgehende Tierhaltung (z.B. Hund, Katze) innerhalb der Mietwohnung bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen und wird nur für den Einzelfall erteilt und kann widerrufen werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Der Widerruf der Zustimmung kommt in Betracht, wenn der Mieter Auflagen nicht einhält, Hausbewohner oder Nachbarn belästigt oder wenn die Mietsache oder das Grundstück beeinträchtigt werden.

3. Die einschlägigen Tierschutzgesetze sind zu beachten. Hunde, die nach der Hundeverordnung als „Kampfhunde“ gelten, dürfen nicht gehalten werden.

4. Eine erteilte Zustimmung gilt nur bis zum Tode oder zur Abschaffung des Tieres. Schafft der Mieter ein Tier neu an, bedarf es hierzu wiederum der Zustimmung des Vermieters.

5. Dem Mieter ist es nicht gestattet, von seiner Wohnung aus oder auf dem Grundstück Tauben oder andere Tiere zu füttern.

RECHTSSICHERES VERTRAGSMUSTER
Nutzen Sie zum Umwandeln in einen rechtswirksamen Mietvertrag unsere FLEX-Variante unter https://mietvertrag-dp.de/mietvertrag-download/

§ 17 Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen

1. Nach schriftlicher Zustimmung des Vermieters ist dem Mieter gestattet, außerhalb der Mieträume eine Antenne anzubringen. Die Montage hat im Einvernehmen mit dem Vermieter und unter Beachtung der VDE- und der behördlichen Vorschriften durch eine Fachfirma zu erfolgen. Der Mieter ist nicht befugt, eine Funkantenne zu errichten.

   Richtet der Vermieter eine Gemeinschaftsantenne ein, kann er, soweit dies gesetzlich zulässig ist, vom Mieter verlangen, dass dieser seine Einzelantenne auf eigene Kosten entfernt und sich an die Gemeinschaftsantenne anschließt.

2. Beabsichtigt der Vermieter, die Wohnung an eine Gemeinschaftsparabolantenne oder an das Breitbandkabelnetz anzuschließen, hat der Mieter den Anschluss zu dulden, soweit er hierzu gesetzlich verpflichtet ist. In diesem Fall ist er damit einverstanden, dass der Anschluss der Wohnung an die vertraglich zur Verfügung gestellte Gemeinschaftsantenne beseitigt wird.

3. Der Vermieter ist trotz eines vorhandenen Breitbandkabelanschlusses berechtigt, ersatzweise eine Gemeinschaftsparabolantenne zu installieren. Der Mieter ist verpflichtet, sich vorrangig an die vom Vermieter gewählte Antennenanlage anzuschließen.

4. Wird die Wohnung erstmals an das Breitbandkabelnetz oder eine Gemeinschaftsparabolantenne angeschlossen, leistet der Mieter infolge dieser Wertverbesserung eine Mieterhöhung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen.

5. Der Mieter trägt die anteiligen Betriebskosten der Gemeinschaftsantenne oder des Breitbandkabelnetzes.

§ 18 Bauliche Veränderungen, Modernisierung

1. Der Vermieter darf bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

   Maßnahmen zur **Verbesserung** der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter im gesetzlichen Umfang zu dulden. Er hat die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten. Behindert oder verzögert er schuldhaft die Arbeiten, hat er den Schaden zu ersetzen.

   Die Vertragsparteien können nach Abschluss des Mietvertrags aus Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen Vereinbarungen treffen, insbesondere über die 1. zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen, 2. Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters, 3. künftige Höhe der Miete (§ 555f BGB). Insoweit verpflichtet sich der Mieter, am Abschluss entsprechender Vereinbarungen konstruktiv mitzuwirken, wenn der Vermieter eine solche Vereinbarung beabsichtigt.

2. Der Mieter darf Instandsetzungen jeglicher Art, bauliche oder sonstige Änderungen (z.B. Einbau von Einrichtungen) nur durchführen, wenn der Vermieter vorher einwilligt. Bei eigenmächtigem Handeln des Mieters ist der Vermieter zur Übernahme der Kosten nicht verpflichtet.

   Bei baulichen oder sonstigen Änderungen (z.B. Einbau von Einrichtungen), die der Mieter **ohne** Zustimmung des Vermieters vornimmt, hat er auf eigene Kosten den früheren Zustand wiederherzustellen, wenn der Vermieter dies verlangt. Im Weigerungsfall ist der Vermieter berechtigt, die Beseitigung auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.

   Bei baulichen Änderungen des Mieters, die er **mit** Zustimmung des Vermieters vornimmt, kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter beim Auszug auf eigene Kosten den früheren Zustand wiederherstellt.

3. Der Mieter darf Reklameschilder, Leuchtreklame, Schaukästen, Plakate, Warenautomaten, Außenantennen usw. nur anbringen, wenn der Vermieter vorher einwilligt. Behördliche Genehmigungen hat der Mieter auf eigene Kosten einzuholen. Die angebrachten Einrichtungen und Anlagen müssen sich dem allgemeinen Erscheinungsbild des Hauses anpassen. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Einrichtungen und Anlagen dieser Art entstehen, soweit ihn hierfür ein Verschulden trifft.

   Der Mieter hat auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses den früheren Zustand wiederherzustellen. Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter seine Erlaubnis widerruft.

4. Tür- und Briefkastenschilder bringt der Vermieter auf Kosten des Mieters an; der Mieter trägt auch die Kosten für die Entfernung.

RECHTSSICHERES VERTRAGSMUSTER
Nutzen Sie zum Umwandeln in einen rechtssicheren Mietvertrag unsere FLEX-Variante unter https://mietvertraege.de/mietvertrag-download/

§ 19 Haftung des Vermieters, Aufrechnung und Zurückbehaltung

1. Für Schäden, die dem Mieter entstehen, haftet der Vermieter nur, soweit ihn hierfür ein Verschulden trifft. Dies gilt insbesondere für Schäden, die durch Feuchtigkeitseinwirkung an den Einrichtungsgegenständen des Mieters auftreten.
2. Zur Aufrechnung mit Gegenforderungen gegenüber der Mietforderung oder zur Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts ist der Mieter außer im Fall unbestrittener oder rechtskräftig festgestellter Forderungen nur berechtigt, wenn er diese Absicht mindestens einen Monat vor Fälligkeit dem Vermieter schriftlich angezeigt hat.
3. Die gesetzlichen Rechte des Mieters zur Mietminderung und zum Schaden- und Aufwendungsersatz wegen Mängeln an der Mietsache werden davon nicht berührt.

§ 20 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder von ihm Beauftragte dürfen die Mieträume aus begründetem konkretem Anlass (z.B. zur Prüfung ihres Zustandes, zum Ablesen der Messgeräte oder bei Besichtigung durch Nachmieter) in angemessenem Umfang und nach rechtzeitiger Vorankündigung betreten. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.
2. Beabsichtigt der Vermieter das Grundstück und/oder die Mietwohnung zu verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, sind der Vermieter oder von ihm Beauftragte berechtigt, die Mietsache nach rechtzeitiger Vorankündigung zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten zu besichtigen. Der Vermieter hat sein Recht so schonend wie möglich auszuüben.
3. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters im vorstehenden Sinn ausgeübt werden können. Der Mieter hat die Schlüssel gegebenenfalls bei einer Vertrauensperson zu hinterlegen.
4. Bei Gefahr im Verzug ist der Vermieter oder ein vom ihm Beauftragter berechtigt, die Mieträume zur Durchführung der zur Abwehr der Gefahr notwendigen Arbeiten zu betreten.

§ 21 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters

Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine und mit mehr als einer Monatsmiete in Zahlungsverzug ist. Das Gleiche gilt, wenn er in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Monate erstreckt, mit einem Betrag in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Der Mietrückstand umfasst auch die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen und -pauschalen sowie Untermietzuschläge, nicht jedoch Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung.

Weiterer Schaden, der dadurch entsteht, dass die Mieträume während der vertraglichen Dauer des Mietverhältnisses leer stehen, geht ebenfalls zu Lasten des Mieters.

Setzt der Mieter nach Ablauf des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache fort, wird das Mietverhältnis nicht stillschweigend verlängert oder neu begründet.

§ 22 Hausordnung

Die Hausordnung im Anhang 2 ist Bestandteil dieses Vertrages. Der Mieter verpflichtet sich, dass er und seine Familien- bzw. Haushaltsangehörigen, -angestellten und Untermieter die Bestimmungen einhalten.

§ 23 Datenschutz

1. Die in diesem Mietvertrag erhobenen personenbezogenen Daten werden vom Vermieter benötigt, um sicherzustellen, dass dieser gem. Art.6 Abs.1 S.1 lit. b und f DSGVO seine Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis und dessen Abwicklung erfüllen kann. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Datenschutzinformation in Anhang 3 verwiesen.

RECHTSSICHERES VERTRAGSMUSTER
Nutzen Sie zum Umwandeln in einen rechtswirksamen Mietvertrag unsere FLEX-Variante unter https://mietvertraege-rlp.de/mietvertrag-download/

2. Der Mietvertrag bzw. dessen Vertragstext und die darin enthaltenen Daten werden vom Vermieter gegebenenfalls auch elektronisch verarbeitet und gespeichert. Der Mietvertrag kann auch auf einer vom Herausgeber des Mietvertrags-Formulars betriebenen oder lizenzierten Internetplattform gespeichert und archiviert werden. Mit Ausnahme von IT-Dienstleistern, deren Dienste für den reibungslosen Betrieb zwingend erforderlich sind, ist ein Zugriff durch Dritte ausgeschlossen. Eine Auswertung, Weitergabe, Aggregierung oder sonstige Verarbeitung der Daten findet nicht statt.

3. Der Mieter ist damit einverstanden, dass Daten über die Miethöhe sowie über Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung gespeichert und an Dritte weitergegeben werden dürfen, um Mietpreisübersichten und Vergleichsmietensammlungen zu erstellen. Der Vermieter versichert, dass die Daten vertraulich behandelt und ausschließlich zu diesen Zwecken verwendet werden. Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, ihm Auskunft über die Personen und Stellen zu erteilen, an die die Daten übermittelt werden.

4. Der Mieter erteilt ausdrücklich seine Einwilligung, dass der Vermieter die Energieverbrauchsdaten der Mietsache z.B. zum Zwecke der Erstellung eines gesetzlich vorgeschriebenen Energieausweises direkt beim Energieversorger abfragen darf. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass der Mieter die Energieversorgung direkt von dem Anbieter bezieht.

5. Verweigert oder widerruft der Mieter seine Einwilligung, lässt dies den Bestand des Mietvertrages unberührt.

§ 24 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Der Mieter hat die Mietsache beim Auszug vollständig geräumt und gereinigt an den Vermieter zurückzugeben. Er hat ihm sämtliche Schlüssel auszuhändigen; diejenigen Schlüssel, die der Mieter zusätzlich auf seine Kosten hat anfertigen lassen, hat er dem Vermieter kostenlos zu überlassen oder ihre Vernichtung nachzuweisen.

2. Der Mieter hat beim Auszug seine neue Anschrift bekannt zu geben. Außerdem ist er verpflichtet, dem Vermieter seine Abmeldebescheinigung vorzulegen; im Falle der zulässigen Untervermietung hat er dem Vermieter auch die Abmeldebescheinigung des Untermieters vorzulegen.

3. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, darf er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme.

   Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter bauliche Veränderungen oder eingebaute Einrichtungen bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten wegzunehmen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart wurde.

4. Bei verspäteter Rückgabe der Mietsache hat der Mieter als Entschädigung für die Dauer der Vorenthaltung die für vergleichbare Mietsachen ortsübliche Miete zu entrichten. Maßgeblich ist dabei die bei Neuabschluss eines Mietvertrages über die Wohnung ortsübliche Miete (Marktmiete).

   Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen, wenn die Rückgabe infolge von Umständen unterbleibt, die der Mieter zu vertreten hat.

5. Bis zur Rückgabe der Mietsache hat der Mieter selbstständig sämtliche Abmeldungen, z.B. bei Versorgungs- und Telekommunikationsunternehmen, vorzunehmen und für die Freigabe genutzter Anschlüsse zu sorgen.

6. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass er zum Schadensersatz verpflichtet ist, wenn er eine in neutraler Dekoration übernommene Wohnung bei Mietende in einem ausgefallenen farblichen Zustand zurückgibt, der von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert wird.

RECHTSUNWIRKSAMES VERTRAGSMUSTER
Nutzen Sie zum Umwandeln in einen rechtswirksamen Mietvertrag unsere FLEX-Variante unter https://mietvertraege-muster.de/mietvertrag-download/

§ 25 Zusätzliche Vereinbarungen

§ 26 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

Durch etwaige Ungültigkeit einer Bestimmung oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

Dieser Vertrag ist doppelt und gleich lautend ausgefertigt, selbst gelesen, genehmigt und eigenhändig unterschrieben. Jede Partei erhält eine Ausfertigung (Ehegatten nur ein Exemplar).

_____, den _____

Ort *Datum*

Unterschrift(en) des (der) Vermieter(s):

Unterschrift(en) des (der) Mieter(s):

RECHTSUNWIRKSAMES VERTRAGSMUSTER
Nutzen Sie zum Umwandeln in einen rechtswirksamen Mietvertrag unsere FLEX-Variante unter https://mietvertraege-rlp.de/mietvertrag-download/

Anhang 1

Infoblatt „Richtiges Heizen und Lüften“

Der Mieter muss stets dafür sorgen, dass durch niedrige Raumtemperaturen keine Schäden an der Mietsache entstehen können, also Heizungs- und Wasserleitungen nicht einfrieren. Außerdem muss der Mieter mindestens so viel heizen und lüften, dass an den Wänden der Wohnung keine Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden auftreten.

Die Gefahr der Oberflächenkondensation an Fenstern und Außenwänden ist umso größer, je feuchter die Raumluft und je kälter die Oberfläche des Bauteils ist. Die Raumluft ist umso feuchter, je geringer der Luftaustausch mit der Außenluft ist und je mehr Feuchtigkeitsquellen vorhanden sind.

Die Hauptursachen der vermehrten Kondenswasserbildung liegen heute bei der aus Energiespargründen notwendigerweise dichteren Gebäudehülle und einem Nutzer-Fehlverhalten bei der Lüftung von Wohnräumen. Zimmerpflanzen, Zierbrunnen, Aquarien, Luftbefeuchter etc. erhöhen zudem die Luftfeuchtigkeit.

Richtiges Heizen

- Grundsätzlich sollten in der Wohnung Temperaturen zwischen 18 und 21 Grad nicht unterschritten werden.
- Heizung nie ganz abstellen, auch nicht bei längerer Abwesenheit! Ständiges Auskühlen und Wiederaufheizen ist in der Regel teurer als das Halten einer abgesenkten Durchschnittstemperatur.
- Türen zwischen unterschiedlich beheizten Räumen immer geschlossen halten.
- Nicht einen Raum über einen anderen beheizen.
- Das „Überschlagenlassen“ führt warme und somit feuchte Luft in das nicht beheizte Zimmer und schlägt dort als Feuchtigkeit nieder.
- Heizkörper nicht zuhängen oder zustellen – das behindert die Wärmeabgabe.

Richtiges Lüften

- Richtiges Lüften bedeutet Stoßlüften, d.h. die Fenster kurzfristig ganz öffnen. Die Kipplüftung ist wirkungslos, verschwendet Heizenergie und kühlt die Außenwände aus.
- Nicht von einem Zimmer in ein anderes Zimmer, sondern immer nach draußen lüften.
- Bei neuen, besonders dichten Isolierglasfenstern häufiger lüften als früher!
- Morgens in der ganzen Wohnung einen kompletten Luftwechsel vornehmen. Möglichst mit Durchzug, mindestens aber in jedem Raum das Fenster ganz öffnen.
- Selbst bei Windstille und geringem Temperaturunterschied reichen 15 Minuten Stoßlüften aus.
- Je kälter die Außentemperatur, desto kürzer muss gelüftet werden.
- Auch lüften, wenn es draußen regnet. Die Außenluft ist immer noch trockener als die warme Zimmerluft.
- Vormittags und nachmittags nochmals die Räume lüften, in denen sich Personen aufgehalten haben. Abends einen kompletten Luftwechsel in der ganzen Wohnung vornehmen.
- Bei Abwesenheit tagsüber reicht es aus, morgens und abends Stoß zu lüften.
- Bei Bädern ohne Fenster auf dem kürzesten Weg durch ein anderes Zimmer lüften. Alle anderen Türen dabei geschlossen halten, damit sich der Wasserdampf nicht gleichmäßig in der Wohnung verteilt. Zudem sollten die benetzten Duschwände nach dem Duschen abgetrocknet werden.
- Sofort lüften, wenn viel Feuchtigkeit entsteht (Kochen, Duschen, Waschen).
- Große Mengen Wasserdampf, z.B. beim Kochen, sofort nach außen leiten. Auch hier durch das Schließen der anderen Zimmertüren verhindern, dass sich der Dampf in der Wohnung verteilt.
- Wäsche in der Wohnung trocknen lassen ist äußerst kritisch. Kleinwäsche, z.B. Unterwäsche etc., möglichst nur im Badezimmer trocknen lassen. Sofern vorhanden, Lüftung anstellen und Türe geschlossen halten. Nach dem Bügeln lüften.
- Vorhänge sollten einen ausreichenden Abstand zu Außenwänden haben, damit hinter ihnen die Luft ungehindert vorbeiströmen kann.
- Große Schränke oder Möbel sollten nicht zu dicht an die Wände angerückt werden. An Außenwänden dürfen Gegenstände nur mit mindestens 6 Zentimeter Abstand zur Wand aufgestellt und aufgehängt werden, damit eine genügende Umlüftung vorhanden ist.

Vorstehendes Infoblatt habe(n) ich/wir am _____ zur Kenntnis genommen. Ich/ Wir werden die gegebenen Empfehlungen für richtiges Wohnverhalten – insbesondere richtiges Heizen und Lüften – umfassend beachten. Sollten in den Mieträumen dennoch Feuchtigkeitsschäden auftreten, wird dies dem Vermieter sofort mitgeteilt.

_____, den _____

Ort Datum

Unterschrift(en) des (der) Mieter(s):

_____

RECHTSUNWIRKSAMES VERTRAGSMUSTER
Nutzen Sie zum Umwandeln in einen rechtswirksamen Mietvertrag unsere FLEX Variante unter https://mietvertraege-rlp.de/mietvertrag-download/

Anhang 2

Hausordnung

Die Hausordnung ist wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages. Sie ist von allen Hausbewohnern gewissenhaft einzuhalten.

1. Allgemeine Verhaltensregeln

Im Treppenhaus, Aufzug, Keller, Speicher, Trockenraum, in der Waschküche und in anderen gemeinschaftlich genutzten Teilen des Gebäudes ist Rauchen nicht gestattet.

Von Balkonen und aus den Fenstern darf nichts herabgeworfen werden. Blumenkästen und Blumentöpfe dürfen nur vor die Fenster gestellt werden, wenn geeignete Vorrichtungen vorhanden sind, die verhindern, dass sie herunterfallen können. Außerdem muss gewährleistet sein, dass kein Wasser abfließt.

Wäsche darf auf den Brüstungen weder gereinigt noch ausgelegt werden; sie darf auch nicht auf Balkonen, Loggien und Terrassen aufgehängt werden.

Grillen auf Balkonen und Terrassen ist nicht gestattet.

Die Belüftung der Wohnung, insbesondere die Ableitung von Küchendünsten und die Abluft von Wäschetrocknern, darf nicht durch das Treppenhaus erfolgen.

In die Ausguss- und Klosettbecken dürfen keine Abfälle, keine schädlichen Flüssigkeiten oder ähnliche Gegenstände geworfen bzw. geschüttet werden.

Die Fenster sind bei Sturm, Regen oder Schneefall geschlossen zu halten. Rollläden und Jalousien dürfen bei Regen und Sturm nicht herausgestellt werden. Die Dachfenster und Dachluken sind stets eingerastet und bei stürmischem oder regnerischem Wetter geschlossen zu halten.

Der Hausmüll ist zerkleinert in die aufgestellten Tonnen zu leeren. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass nichts auf den Treppen, im Hauseingang oder am Abstellplatz der Mülltonnen verschüttet wird. Der Mieter hat unverzüglich für die erforderliche Reinigung zu sorgen. Asche darf nur abgekühlt in die dazu bestimmten Behälter geschüttet werden.

Das Betreten des Daches ist nicht gestattet.

2. Sicherheitsvorkehrungen

Gefährliche Stoffe dürfen nicht im Haus gelagert, entzündbare Stoffe nicht im Keller oder auf dem Speicher untergebracht werden.
Heizöl darf nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung aller behördlichen Auflagen gelagert werden.
Bei strengem und anhaltendem Frost sind alle Maßnahmen zu treffen, damit an den Wasser führenden Leitungen kein Schaden entsteht.

3. Rücksichtnahme auf die Hausbewohner

Die Rücksicht auf ein gedeihliches Zusammenleben der Hausbewohner erfordert es, dass jedes störende Geräusch und solche Tätigkeiten vermieden werden, die die häusliche Ruhe beeinträchtigen. Insbesondere das Musizieren ist in der Zeit von 22.00 Uhr bis 8.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr zu unterlassen. Ton- und Fernsehgeräte jeder Art dürfen grundsätzlich nur in Zimmerlautstärke betrieben werden, wobei allerdings die Ruhezeiten nicht beachtet werden müssen.

4. Sorgfaltspflichten der Hausbewohner

Teppiche, Decken, Bettvorleger, Möbel usw. dürfen werktags nur an dem dazu bestimmten Ort gereinigt werden; nicht jedoch zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr sowie zwischen 20.00 Uhr und 7.00 Uhr.

Boden- und Kellerräume dürfen nur mit gut verschlossenem Licht betreten werden.

In den Bodenräumen dürfen leicht entzündbare Gegenstände wie Matratzen, Kleider, Polstermöbel nicht gelagert werden. Größere Gegenstände wie z.B. Möbelstücke, Reisekoffer usw., die nicht anderweitig aufbewahrt werden können, dürfen nur so aufgestellt werden, dass die Böden übersichtlich zugänglich sind. Der Mieter hat Vorkehrungen für die Entrümpelung seines Bodenraumes zu treffen.

5. Waschordnung

Über die Benutzung der Waschküche und des Trockenspeichers trifft der Vermieter mit den Mietern des Hauses eine gesonderte Vereinbarung.

Große Wäsche darf in der Wohnung nicht gewaschen und getrocknet werden. Die Wäsche darf, soweit vorhanden, nur im Trockenspeicher, in der Waschküche oder auf der Bleiche getrocknet werden.

Die Gemeinschaftseinrichtungen wie Waschküche, Trockenspeicher, Trockenplatz sind schonend zu behandeln und nach Benutzung einwandfrei gesäubert zurückzulassen.

6. Vermeidung von Lärm

Jeder vermeidbare Lärm ist zu unterlassen. Für das friedliche Zusammenleben im Haus ist es erforderlich, dass die Mieter gegenseitig Rücksicht üben und auch Familienangehörige und Besucher dazu anhalten.

Kinder dürfen im Treppenhaus nicht spielen.

Unvermeidbare Tätigkeiten, die ruhestörend wirken können (z.B. Bohren, Hämmern usw.), dürfen nur gelegentlich vorgenommen werden oder nur von kurzer Dauer sein.

Mechanische Geräte in den Wohnungen müssen schwingungsfrei aufgestellt werden.

7. Benutzung von Gemeinschaftsräumen oder -flächen

Gemeinschaftsräume oder -flächen (z.B. Waschküche, Trockenraum, Hobbyraum, Hofraum, Gemeinschaftsgarten) dürfen alle Mieter benutzen. Die räumliche und zeitliche Aufteilung unter den Benutzern soll tunlichst selbstregulierend erfolgen, um dem unterschiedlichen Bedürfnis und Interesse zu genügen. Grundsätzlich hat jeder Benutzer seinen Teil sorgsam zu pflegen und zu reinigen.

Der Vermieter ist berechtigt, bei widerstreitendem Interesse eine Benutzungsordnung aufzustellen und nach billigem Ermessen einen Reinigungsplan zu erlassen.

RECHTSUNWIRKSAMES VERTRAGSMUSTER
Nutzen Sie zum Umwandeln in einen rechtswirksamen Mietvertrag unsere FLEX Variante unter https://mietvertrag.de/mietvertrag-download/

Anhang 3

Allgemeine Datenschutz-Information für Mieter und Mitbewohner (Wohnraum) gemäß Art. 13 und 14 EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Die in 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 (Vertragserfüllung). Die Daten werden vom Vermieter u.U. auch elektronisch verarbeitet und gespeichert.

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

- Name, Vorname, Geburtsdatum, Telefonnummern, Postanschrift bei Abschluss des Mietvertrages;
- besondere mieterseitige Anforderungen an die Wohnung (z. B. Barrierefreiheit, Stellplatz);
- Daten über Zahlungen und ggf. offene Forderungen;
- 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, um Überbelegung und unerlaubte Untervermietung zu vermeiden;
- Kontodaten;
- zum Zwecke der Abrechnung der Betriebskosten werden die Verbrauchsdaten für Heizung/ Warmwasser von der beauftragten Messdienstfirma erhoben. Diese (sowie ggf. folgende) werden an das beauftragte Abrechnungsunternehmen / den Haus & Grund Verein weitergeleitet;
- soweit erforderlich, Informationen zum Mieterverhalten 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, Service-Mitarbeitern) mitteilen oder von diesen wahrgenommen werden.

Im Eingangsbereich und/oder vor dem Mietobjekt können Überwachungskameras installiert sein. Nähere Informationen hierzu sind dem jeweiligen Aushang vor Ort zu entnehmen.

Es kann auch vorkommen, dass der Vermieter Informationen von Dritten über Mieter oder im Haushalt lebende Personen erhält, z.B. im Zusammenhang mit Beschwerden. In diesem Fall fordert der Vermieter je nach Sachlage und Beurteilung der Mitteilung möglicherweise eine Stellungnahme vom Mieter an und/oder erhebt weitere Informationen.

Rechtsgrundlage dafür ist Art. 6 Abs. 1 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 (1) 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.

Mit dem ausdrücklichen Einverständnis des Mieters erhebt der Vermieter Daten zum Energieverbrauch oder zur Innentemperatur zur Bearbeitung von Widersprüchen gegen Betriebskostenabrechnungen und zur Optimierung der Wohnsituation.

3. Automatisierte Entscheidungsfindung

Eine automatisierte Entscheidungsfindung (einschließlich Profiling) im Sinne von Art. 22 DSGVO wird nicht eingesetzt.

4. 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,
- Dritte, soweit für die Durchführung des Mietverhältnisses erforderlich, z.B. Handwerker, Dienstleister oder Sachverständige bzw. der jeweiligen Gebäudeversicherer und Haftpflichtversicherer des Grundstücks;
- öffentliche Stellen, z.B. Meldebehörden, bei öffentlich gefördertem Wohnraum das Amt für Wohnungswesen;
- öffentliche Dritte (z.B. Hilfen zur Wohnungssicherung), die die Miete oder Kaution für den Mieter zahlen, gezahlt haben oder zahlen könnten oder die Schuldner beraten, in Bezug auf Informationen zu Mietrückständen, Zahlungsfähigkeit oder zur Kaution, zur Vermeidung von Obdachlosigkeit;
- Auskunfteien, zum Zweck der Bonitätsauskunft;
- 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 (z.B. Zählerstände nach Auszug);
- Inkassounternehmen, Auskunfteien, 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 zugrunde liegenden Originalbelege und Verbrauchserfassungen gewährt.

5. Übermittlung in Drittländer

Eine Übermittlung der Daten in Drittländer erfolgt nicht.

6. 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 oder der Mieter in eine darüber hinaus gehende Speicherung nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a DSGVO eingewilligt hat, sind diese Fristen maßgeblich.

7. Betroffenenrechte

Der Mieter hat das das Recht, eine erteilte Einwilligung zu widerrufen gemäß Art. 7 Abs. 3 DSGVO, Auskunft über die durch den Vermieter verarbeiteten Daten gemäß Art. 15 DSGVO, die Berichtigung gespeicherter Datensätze gemäß Art. 16 DSGVO sowie die Löschung von personenbezogenen Daten gemäß Art. 17 DSGVO zu verlangen. Außerdem steht ihm das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung gemäß Art.18 DSGVO, einer Mitteilung im Zusammenhang mit der Berichtigung oder Löschung personenbezogener Daten oder der Einschränkung der Verarbeitung gemäß Art. 18 DSGVO sowie das Recht auf Datenübertragbarkeit gem. Art. 20 DSGVO zu. Auch kann er sich bei einer Aufsichtsbehörde gemäß Art. 77 DSGVO beschweren.

8. Widerspruchsrecht

Sofern die personenbezogenen Daten des Mieters auf Grundlage von berechtigten Interessen gemäß 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, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus seiner besonderen Situation ergeben. Sofern der Mieter von seinem Widerspruchsrecht Gebrauch machen will, hat er sich dazu an die gemäß Ziffer 1. verantwortliche Stelle zu wenden.

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

Ort / Datum	Unterschrift(en) des (der) Vermieter(s)	Unterschrift(en) des (der) Mieter(s)

PRÜFUNSWIRKSAMES VERTRAGSMUSTER
Nutzen Sie zum Umwandeln in einen rechtswirksamen Mietvertrag unsere FREE-Variante unter https://mietvertraege-download/