



**bundes-
weit
gültig**

Mietvertrag über ein Einfamilienhaus

Mietobjekt

Name Mieter

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

Name Vermieter

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

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: November 2025

Präambel

Die Vermietung von Wohnraum berührt in besonderer Weise die wirtschaftlichen Belange des Vermieters sowie die persönlichen Belange des Mieters. Für den Vermieter geht es um die Nutzungs-Überlassung eines Wirtschaftsguts von hohem Wert. Für den Mieter geht es um einen Aspekt von höchster Wichtigkeit in Bezug auf seine private Lebensführung und Persönlichkeitsentfaltung.

Dies gilt insbesondere auch bei der Vermietung eines Einfamilienhauses zu Wohnzwecken.

Beide Vertragsparteien verpflichten sich deshalb, etwaige Meinungsverschiedenheiten, die möglicherweise im Verlauf des mit diesem Vertrag geschlossenen Mietverhältnisses aufkommen könnten, im Sinne eines vertrauensvollen Miteinanders zu lösen.

In diesem Mietvertrag werden die gegenseitigen Rechte und Pflichten von Vermietern und Mietern vereinbart. Grundlage für diese Vereinbarung sind die geltenden Gesetze und die relevanten höchstrichterlichen Gerichtsentscheide. Darüber hinaus flossen die langjährigen Erfahrungen aus der täglichen Beratungspraxis von Mietrechtsexperten der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund, Landesverband Rheinland-Pfalz, in dieses Vertragsformular mit ein. Dies schafft Rechtssicherheit für beide Seiten.

Inhaltsverzeichnis:

Parteien des Mietvertrages

- § 1 Mietsache
- § 2 Zustand der Mietsache
- § 3 Beheizung und Warmwasserversorgung
- § 4 Mietdauer
- § 5 Personenmehrheit als Mieter
- § 6 Miete
- § 7 Betriebskosten
- § 8 Sicherheitsleistung (Kaution)
- § 9 Vermieterpfandrecht
- § 10 Zahlung der Miete und Betriebskosten
- § 11 Benutzung der Mietsache, Untervermietung
- § 12 Obhutspflicht, Instandhaltung, Mängelanzeige
- § 13 Schönheitsreparaturen
- § 14 Kleine Instandhaltungen
- § 15 Reinigungspflicht

§ 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 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters

§ 22 Beendigung des Mietverhältnisses

§ 23 Datenschutz

§ 24 Zusätzliche Vereinbarungen

§ 25 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

Anhang 1:

Infoblatt „Richtiges Heizen und Lüften“

Anhang 2:

Allgemeine Datenschutz-Information



Mietvertrag

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

☐ das freistehende Einfamilienhaus, ☐ die Doppelhaushälfte, ☐ das Reihenhaus, ☐ sonstiger Haustyp

Straße: _____

Ort: _____

bestehend aus:

___ Zimmern ___ Küche ___ Diele ___ Bad/Dusche/WC ___ separates WC
___ Balkon/Loggia/Terrasse ___ Waschküche ___ Trockenraum ___ Abstellraum ___ Speicher
___ Hobbyraum ___ Keller(räume) ___ Treppenhaus ___ Heizungsraum mit Öltank

Zur Mietsache gehören auch:

___ Pkw-Abstellplatz ___ Carport ___ Garage ___ Doppelgarage

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

___ Vorgarten ___ Nutzgarten ___ Gartenhaus ___ Geräteschuppen

außerdem: _____

☐ Vermietet wird ferner das gesamte Inventar und Zubehör.

☐ Die Parteien verzichten auf ein detailliertes Bestandsverzeichnis.

☐ Das Bestandsverzeichnis ist im Anhang detailliert aufgelistet.

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. Er versichert, dass er nicht beabsichtigt, eine weitere Person aufzunehmen.

4. Der Mieter erhält:

___ Haustürschlüssel ___ Kellerschlüssel ___ Zimmerschlüssel ___ Briefkastenschlüssel
___ Garagenschlüssel/-fernbedienung ___ Gartentorschlüssel ___ 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. 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 ist dem Mieter zur alleinigen Nutzung überlassen.

Der Mieter ist nicht befugt, den Garten 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. Alle erforderlichen Gerätschaften, Dünge- und Pflegemittel hat er auf eigene Kosten zu stellen.

Sonstige Vereinbarungen zur Gartennutzung (z.B. Fruchtziehung):

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 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 beigelegt wird: ☐ Ja ☐ Nein

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

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.

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

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 Beheizung und Warmwasserversorgung

1. Der Mieter betreibt die Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage auf eigene Kosten selbst. Der Umfang dieser Kosten bestimmt sich nach folgenden Vorschriften:

- Heizkosten: § 2 Ziffer 4a Betriebskostenverordnung
- Kosten der Warmwasserversorgung: § 2 Ziffer 5a Betriebskostenverordnung

2. Der Mieter ist verpflichtet, den bei Übergabe der Mietsache vorhandenen Brennstoff zu dem Preis zu übernehmen, den der Vermieter für die Anschaffung aufwenden musste. Der Vermieter ist bei Rückgabe der Mietsache verpflichtet, dem Mieter den vorhandenen Brennstoff zu dessen Anschaffungspreis abzunehmen.
 3. Andere Formen der Beheizung beziehungsweise Warmwasserversorgung (z.B. Fernwärme oder Contracting):
-

§ 4 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:

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

3. Abweichend von § 4 Ziff. 1. oder 2. beginnt das Mietverhältnis jedoch nicht vor der Räumung der Wohnung durch den Vermieter bzw. nicht vor Fertigstellung der Mietsache, wobei die Haftung des Vermieters für einfache Fahrlässigkeit ausgeschlossen wird. Kündigungsrechte des Mieters werden hiervon nicht berührt.

§ 5 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 kommt nur in Betracht, wenn der Vermieter damit einverstanden ist.

*) höchstens zulässig für vier Jahre seit Vertragsabschluss

§ 6 Miete

1. Die Vertragsparteien vereinbaren folgende monatliche Miete

- a) Grund-/Nettomiete für das Mietobjekt _____ €
- 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. Anpassung der Miete:

(Zutreffendes bitte ankreuzen)

2.1 ☐ Mietanpassungsvereinbarung – Indexmiete

Die Grund-/Nettomiete wird an die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex 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 Preisindex 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

2.2 ☐ 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 _____ €,
- e) vom _____ um _____ € auf _____ €,
- f) vom _____ um _____ € auf _____ €,
- g) 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.

2.3 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.

3. Im Falle der **Untervermietung** / ganz oder teilweisen gewerblichen Nutzung hat der Mieter einen Zuschlag zur Miete zu zahlen, der sich nach Art und Umfang der Zusatznutzung und nach der Höhe des erzielten Mieterentgelts richtet. Der Mieter hat dem Vermieter alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

§ 7 Betriebskosten

1. Neben den Kosten der Heizung und der Warmwasserversorgung (§ 3) trägt der Mieter noch folgende Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung:

- a) die öffentlichen Lasten (z.B. Grundsteuer)
- b) die Kosten der Wasserversorgung
- c) die Kosten der Entwässerung (Oberflächen- und Schmutzwasser)
- d) die Kosten der Straßenreinigung
- e) die Kosten der Müllbeseitigung
- f) die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung (soweit der Mieter die Arbeiten nicht eigenverantwortlich durchführt)
- g) die Kosten der Gartenpflege (soweit der Mieter die Arbeiten nicht eigenverantwortlich durchführt)
- h) die Kosten der Beleuchtung
- i) die Kosten der Schornsteinreinigung
- j) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- k) die Kosten der Antennenanlage und/oder des Breitbandkabelnetzes; 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.

l) 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 Dachrinnenreinigung
- 5. Kosten für den Betrieb von Schwimmbad und/oder Sauna

☐ weitere Kosten: _____

2. Hinsichtlich der Kosten der Wasserversorgung (1b), der Entwässerung (1c) und der Müllbeseitigung (1e) schließt der Mieter unmittelbar mit dem Versorgungs- beziehungsweise Entsorgungsunternehmen die entsprechenden Verträge ab und begleicht die Kosten im Rahmen dieser Vertragsverhältnisse.

3. Über die Vorauszahlungen rechnet der Vermieter jährlich ab. Er 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 Mieter/Vermieter 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.

4. Der Vermieter behält sich die Weiterberechnung 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 umgelegt werden. Der Vermieter ist befugt, eine angemessene Vorauszahlung festzusetzen.

5. 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 kann. Die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht erhoben werden.

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

§ 8 Sicherheitsleistung (Kautions)

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

Der Mieter ist berechtigt, die Kautions 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 Kautions 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 Vorklage 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. Nimmt der Mieter mit Zustimmung des Vermieters bauliche Veränderungen vor, die der behindertengerechten Nutzung der Mietsache, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchsschutz oder der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienlich sind, ist er verpflichtet, eine **zusätzliche Mietkaution** zu zahlen, die angemessen ist, um die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu sichern.
5. Die Kautionszahlung 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 Kautionszahlung 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 Kautionszahlung zu verrechnen.
6. 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 Kautionszahlung (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 Vermieterpfandrecht

Der Mieter erklärt zur Frage, ob die beim Einzug in die Mietsache eingebrachten Gegenstände sein Eigentum, gepfändet, verpfändet oder zur Sicherheit übereignet sind:

§ 10 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 €. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten.
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.

§ 11 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 ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen aufzustellen, soweit dies die Kapazität der vorhandenen Installationen zulässt und die Statik des Hauses nicht beeinträchtigt wird. Führt der Anschluss einzelner Elektrogeräte zu einer Überlastung des vorhandenen Leitungsnetzes, ist der Mieter verpflichtet, die jeweiligen Geräte zu entfernen.
3. **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 Untermietzuschlag bemisst sich nach den Voraussetzungen des § 6 Absatz 3.
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.

§ 12 Obhutspflicht, Instandhaltung, Mängelanzeige

1. Der Mieter verpflichtet sich zur sachgemäßen und pfleglichen Behandlung der Mietsache. Er hat insbesondere für die ordnungsgemäße Reinigung sowie für die ausreichende Beheizung und Belüftung der Mieträume zu sorgen. Ist die Mietsache 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 er vor dem Einfrieren zu schützen, soweit sie seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen. Bei längerer Abwesenheit ist für die Betreuung der Mietsache 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. 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, Hausangestellten, Untermietern und sonstigen Personen, die sich mit seinem Willen in der Mietsache aufhalten. Für Zufall und höhere Gewalt haftet er nicht.
Ist an der Mietsache ein Schaden eingetreten, der nicht allein durch die normale vertragsgemäße Abnutzung entstehen kann, hat der Mieter zu beweisen, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat.

§ 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>I. Wände und Decken</i>	in Küchen, Bädern 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,
<i>II. Fußbodenleisten, Heizkörper und Heizrohre, Innentüren, Fenster, Außentüren von innen</i>		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 Mietsache 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 § 22 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 Kleine Instandhaltungen

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).

§ 15 Reinigungspflicht

1. Der Mieter übernimmt die Reinigung der Zuwege zum Haus. Zur Reinigung der Zuwege gehört auch der Winterdienst im Sinne der nachstehenden Ziffer 2. Die für die Reinigung erforderlichen Gerätschaften und Reinigungsmittel hat er auf eigene Kosten zu stellen.
2. Der Mieter übernimmt die Reinigung des Bürgersteiges. 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.
Ist der Mieter persönlich verhindert (z.B. Urlaub, Krankheit usw.), hat er auf eigene Kosten dafür zu sorgen, dass die Arbeiten anderweitig durchgeführt 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 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. Hierbei hat er seine Interessen mit denjenigen des Mieters und evtl. weiterer beteiligter Personen umfassend abzuwägen. Die Zustimmung erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen und wird nur für den Einzelfall erteilt und kann widerrufen werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Der Widerruf kommt in Betracht, wenn der Mieter Auflagen nicht einhält, 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. 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.

§ 17 Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen

1. Der Mieter ist jederzeit berechtigt, auf seine Kosten eine Einzelantenne (Hochantenne) auch außerhalb des Hauses anzubringen, solange keine Antenne zum Empfang der ortsüblichen Programme vorhanden ist. Verfügt das Haus über einen Breitbandkabelanschluss, ist der Mieter befugt, hiervon Gebrauch zu machen. Hingegen darf er eine CB-Dachfunkantenne nur mit Zustimmung des Vermieters installieren.
 2. Zusätzliche Vereinbarungen:
-
-

§ 18 Bauliche Veränderungen, Modernisierung

1. Der Vermieter darf bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung der Mietsache oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Maßnahmen zur **Verbesserung** der Mietsache, 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.
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 Vermieter kann verlangen, dass der Mieter für die Einrichtungen und Anlagen eine Haftpflichtversicherung abschließt.

§ 19 Haftung des Vermieters, Aufrechnung und Zurückbehaltung

1. Führt ein Mangel an der Mietsache zu Sach- und Vermögensschäden des Mieters, haftet der Vermieter nur, soweit er dies zu vertreten hat (z.B. Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit). Dies gilt bei leichter Fahrlässigkeit entsprechend, soweit sich der Mieter gegen die Schäden üblicherweise nicht versichern kann. Hiervon sind namentlich auch Schäden erfasst, die durch Feuchtigkeitseinwirkung an den Einrichtungsgegenständen des Mieters entstehen.
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 Schadens- und Aufwendungsersatz wegen Mängeln an der Mietsache werden davon nicht berührt.

§ 20 Betreten der Mietsache durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder von ihm Beauftragte dürfen die Mieträume aus begründetem konkreten 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 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 oder 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 sowie Untermietzuschläge, nicht jedoch Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung.

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

§ 22 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).

Räumt der Mieter zur Unzeit, hat er die Entschädigung für den vollen Monat zu leisten. 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.

§ 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 2 verwiesen.
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, Aggregation 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 Zusätzliche Vereinbarungen

§ 25 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 _____

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

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

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 dichten 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):

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 Mietverhalten bei der Nutzung der Wohnung, z.B. über Vertragsverstöße und Verhalten, das zu Schäden führen kann;
- soweit erforderlich, andere Informationen, die die Mieter dem Vermieter oder seinen Dienstleistern (z.B. Hausverwaltung, Handwerkern, 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 Kautions für den Mieter zahlen, gezahlt haben oder zahlen könnten oder die Schuldner beraten, in Bezug auf Informationen zu Mietrückständen, Zahlungsfähigkeit oder zur Kautions, 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 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)