

Wohnraummietvertrag

Zwischen

Vor- und Nachname, (Erben-) Gemeinschaft, Firma

Straße, Hausnummer, PLZ, Ort

Telefon, E-Mail

- nachfolgend **Vermieter** genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -

Bevollmächtigter oder Hausverwaltung des Vermieters (Kontaktdaten)

und

Vor- und Nachname, Geburtsdatum

zurzeit wohnhaft: Straße, Hausnummer, PLZ, Ort

Telefon, E-Mail

sowie

Vor- und Nachname, Geburtsdatum

zurzeit wohnhaft: Straße, Hausnummer, PLZ, Ort

Telefon, E-Mail

- nachfolgend **Mieter** genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -

wird folgender Wohnraummietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietsache

1. Vermietet wird zu Wohnzwecken und alleiniger Nutzung die Wohnung auf dem Grundstück:

Straße, Hausnummer, PLZ, Ort

Lage der Wohnung: _____ Nummer der Wohnung: _____

bestehend aus

→ Zimmern Küche Flur/Diele Badezimmer separates WC Balkon/Terrasse
 Keller Abstellraum

und folgenden Räumen/Flächen: _____

→ Es handelt sich um eine Eigentumswohnung.

2. Zusätzlich wird mitvermietet: _____ Stellplatz (Nr.) _____ ; _____ Garage (Nr.) _____

sowie: _____



3. Vermietet werden weiterhin nachfolgende Möblierung und Gegenstände (z. B. Einbauküche):

4. Zur Mitbenutzung überlassen wird:

5. Der Mieter erhält bei der Wohnungsübergabe folgende Schlüssel:



Das Objekt verfügt über eine Zentralschließanlage, bei welcher mit einem Schlüssel neben der Wohnungseingangstür auch die Haustür geöffnet werden kann. Der Mieter wird auf das hohe finanzielle Risiko im Falle des Verlustes eines Schlüssels hingewiesen.

6. Die Anfertigung von zusätzlichen Schlüsseln ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet. Wenn ausgehändigte oder selbstbeschaffte Schlüssel (ausgenommen für Räume innerhalb der Wohnung) verlorengehen, ist der Vermieter sofort zu benachrichtigen. Der Vermieter kann bei einer konkreten Gefährdung der Mietsache sowie im Interesse der Sicherheit des Hauses auf Kosten des Mieters vorhandene Schlösser und Schließzylinder austauschen, sofern der Mieter den Verlust der Schlüssel verschuldet hat.

7. Die Parteien sind sich darüber einig, dass zu Beginn des Mietverhältnisses _____ Personen in die Mieträume einziehen. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter jede während des Mietverhältnisses eintretende Änderung der Personenzahl unverzüglich anzuzeigen.

8. Eine möglicherweise bereits angesprochene oder angegebene Wohnfläche (z. B. Inserat, Exposé, Anzeige) dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der Mietsache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der vermieteten Räume. Angaben zur Mietsache sind nur dann Bestandteil des Mietvertrages, wenn diese im Mietvertrag oder gesondert vereinbart werden.

§ 2 Mietzeit / Kündigung



A. Mietvertrag auf **unbestimmte Zeit**

1. Das Mietverhältnis beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit.

2. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gem. § 545 BGB wird ausgeschlossen.

3. Die Parteien verzichten wechselseitig für die Dauer von _____ Monaten auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages. Die Kündigung ist erstmals zum Ablauf dieses Zeitraumes mit der gesetzlichen Frist (§ 573c BGB) zulässig. Ausgenommen vom Kündigungsverzicht sind Kündigungen wegen schuldhafter nicht unerheblicher Pflichtverletzungen der jeweils anderen Vertragspartei. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt davon unberührt.



B. Mietvertrag auf **bestimmte Zeit**

Der Mietvertrag beginnt am _____ und endet am _____ ,



1. weil der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will. Es wird Eigennutzung geltend gemacht für:



2. weil der Vermieter die Wohnung in zulässiger Weise beseitigen oder wesentlich verändern oder instand setzen will, sodass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:



§ 3 Miete

A. Grundmiete

1. Die monatliche Netto-Kaltmiete ohne Betriebskosten beträgt bei Beginn des Mietverhältnisses:

- a. für die Wohnräume: _____ Euro
- b. für den Garten: _____ Euro
- c. für Garage/Stellplatz/Carport: _____ Euro
- d. Sonstiges: _____ Euro
- e. Zuschlag für Möblierung gem. § 1. Nr. 3.: _____ Euro

f. Grundmiete insgesamt: _____ **Euro**

2. Auskunft über die Miete

Sofern sich die Mietsache innerhalb eines gem. § 556d BGB ausgewiesenen angespannten Wohnungsmarktes befindet, darf die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % übersteigen, weil

- a. die Miete, die der Vermieter ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses schuldete, bereits _____ Euro betrug.
- b. in den letzten 3 Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB durchgeführt wurden. Die Arbeiten waren abgeschlossen am _____.
- c. es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.

B. Betriebskostenvorauszahlung

Für die anfallenden Betriebskosten werden bei Mietbeginn neben der Grundmiete folgende monatliche Vorauszahlungen erhoben:

Betriebskostenvorauszahlung insgesamt monatlich: _____ **Euro**

C. Monatliche Gesamtmiete

1. Grundmiete (§ 3 A.): _____ Euro

2. Betriebskostenvorauszahlung (§ 3 B.): _____ Euro

3. Die Gesamtmiete beträgt monatlich: _____ **Euro**

D. Zahlung der Miete

1. Die unter § 3 C. Nr. 3. genannte Gesamtmiete ist zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag des jeweiligen Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Stelle zu entrichten. Aus mehrfach verspäteter Mietzahlung kann der Mieter keine Rechte herleiten.
2. Die Miete ist vom Mieter auf das folgende Konto zu überweisen:

IBAN: _____ BIC: _____

Kreditinstitut: _____

Kontoinhaber: _____



A. Betriebskosten

1. Neben der Grundmiete trägt der Mieter sämtliche Betriebskosten, die sich aus § 556 BGB sowie der Betriebs- und Heizkostenverordnung ergeben, soweit der Mieter nicht zur Eigenleistung verpflichtet ist. Die neben der Grundmiete zu zahlenden Betriebskosten umfassen insbesondere folgende beispielhafte Positionen:

Öffentliche Lasten des Grundstücks, Grundsteuer; Wasserversorgung, Frischwasserverbrauch; Entwässerung (z. B. Kanal, Sickergrube); Entwässerung (z. B. Niederschlagswasser); Heizung, Wärmelieferung (z. B. Fernwärme); Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten; Warmwasser, Warmwasserlieferung (z. B. Fernwärme); Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten; Personen- oder Lastenaufzug; Straßenreinigung, Bürgersteigreinigung, Schneebeseitigung und Streuen bei Glatteis auf Bürgersteig und Straße; Müllbeseitigung, auch Sondermüll; Gebäudereinigung Haus-, Hof- und Zugangswegereinigung, Schneebeseitigung und Streuen bei Glatteis; Ungezieferbekämpfung; Gartenpflege; Beleuchtung; Schornsteinreinigung; Sach- und Haftpflichtversicherungen (z. B. Feuer, Sturm, Wasser, Elementarschäden, Glas, Haftpflicht, Öltank, Aufzug); Hauswart; Gemeinschaftsantennenanlage, Breitbandnetz;

sowie folgende **sonstige Betriebskosten**:

Allgemeinstrom; Dachrinnenreinigung und -beheizung; Wartung und Prüfung von Feuerlöschern einschließlich des Auffüllens von Löschpulver; Wartung von Entrauchungs- und Lüftungsanlagen; Wartung und Batterieerneuerung von CO- und Rauchwarnmeldern; Wartung und Prüfung von Brand- und Blitzschutzanlagen, hausinternen Gasleitungen, Ölabscheidern und Elektroanlagen; regelmäßig erforderliche TÜV-Prüfungen von Flüssiggastanks; Smart Meter; Entsorgung von Sperr- und Sondermüll; Efeubeschnitt an Hausfassaden; Wartung und Pflege von begrünten Dächern; Wartung von Rückstausicherungen und -ventilen; Öltankreinigung; Wartung von Fenster- und Tür-Scharnieren; Trinkwasserüberprüfung; Wasseruntersuchungen (z. B. Blei-, Kalk- und Legionellenprüfung); Prüfung und Überwachung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen; Entlüftung von Fußbodenheizungen und Heizkörpern, soweit sie tatsächlich anfallen und bisher nicht erfasst sind,

sowie **weitere sonstige Betriebskosten** wie folgt:

B. Umlage und Abrechnung der Betriebskosten

1. Über die vereinnahmten Vorauszahlungsbeträge ist jährlich abzurechnen. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen bei Vorliegen eines berechtigten Interesses berechtigt.
2. Nachzuzahlende Beträge sind vier Wochen nach Zugang der Abrechnung beim Mieter fällig.
3. Der Vermieter darf nach einer Abrechnung die unter § 3 B. genannten Vorauszahlungen den tatsächlichen Gegebenheiten für die Zukunft in angemessener Höhe neu festsetzen (§ 560 BGB). Angemessen ist in der Regel ein monatlicher Betrag von einem Zwölftel der im zurückliegenden Jahr auf die entsprechende Wohnung angefallenen und abgerechneten Betriebskosten.
4. Die Betriebskosten werden, vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften, nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt, vgl. § 556a BGB. Heiz- und Warmwasserkosten werden nach den Regelungen der Heizkostenverordnung erfasst und umgelegt.

Der Vermieter ist aus sachlichen Gründen berechtigt, den Umlageschlüssel für die Betriebskosten - nicht der Heiz- und Warmwasserkosten - nach billigem Ermessen zu ändern, sofern der Mieter dadurch nicht unzumutbar belastet wird. Die vorgesehene Änderung ist dem Mieter vor Beginn der neuen Abrechnungsperiode in Textform mitzuteilen, dabei sind die sachlichen Gründe für die Änderung und der neue Umlageschlüssel anzugeben. Die Änderung wirkt zum Beginn der neuen Abrechnungsperiode.

Soweit neue Betriebskosten entstehen oder eingeführt werden, z. B. aufgrund von Modernisierungen oder infolge neuer gesetzlicher Bestimmungen, können diese im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung sowie unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots nach billigem Ermessen auf den Mieter umgelegt und hierfür angemessene Vorauszahlungen festgelegt werden.

5. Befindet sich die Mietsache in einer Wohnungseigentumsanlage, trägt der Mieter von den Betriebskosten den Anteil, der im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach Gesetz, Vereinbarungen und Beschlüssen auf das von ihm gemietete Wohnungseigentum entfällt. Dasselbe gilt für die nach der Heizkostenverordnung abzurechnenden Warmwasser- und Heizkosten. Soweit der Mieter durch den unter den Eigentümern geltenden Umlageschlüssel unbillig belastet wird, ist der Verteilungsmaßstab des § 556a Abs. 1 BGB sowie der Heizkostenverordnung anzu-



wenden. Der Mieter trägt ferner die gesamten auf die von ihm gemietete Einheit entfallenden direkten Kosten, wie beispielsweise die Grundsteuer. Änderungen des Umlageschlüssels durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer wirken auch gegenüber dem Mieter, sofern der Vermieter den Mieter vor Beginn des nach dem neuen Umlageschlüssel abzurechnenden Wirtschaftsjahres hierüber informiert und der neue Umlageschlüssel nicht grob unbillig ist.

6. Ist eine Betriebskostenpauschale vereinbart, ist der Vermieter berechtigt, durch Erklärung in Textform eine Erhöhung der Betriebskostenpauschale vorzunehmen. In der Erklärung muss der Vermieter den Grund für die Erhöhung der Pauschale bezeichnen und erläutern. Der Mieter schuldet den Erhöhungsbetrag ab dem Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit sich die Erklärung auf rückwirkend erhöhte Betriebskosten bezieht, wirkt sie vom Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten zurück, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgegangenen Kalenderjahres. Die Rückwirkung tritt nur ein, wenn der Vermieter das Erhöhungsverlangen innerhalb von drei Monaten, nachdem er Kenntnis von der Erhöhung erlangt hat, dem Mieter mitteilt. Ermäßigen sich die Betriebskosten, ist der Mieter berechtigt, eine Herabsetzung der Betriebskostenpauschale zu verlangen.

§ 5 Änderung der Grundmiete

Der Vermieter kann nach Maßgabe der §§ 557 ff. BGB die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete in Textform verlangen. Alternativ können die Parteien im Folgenden eine Staffel- oder Indexmiete vereinbaren, dies gilt auch für Mietverhältnisse nach § 2 B. (Zeitmietvertrag) und bei einem vereinbarten Kündigungsverzicht (§ 2 A. Nr. 3.).

➔ 1. **Indexmiete**

Zum Zweck der Mietanpassung vereinbaren die Parteien eine Indexmiete. Die in § 3 A. Nr. 1. f) genannte Grundmiete – mit Ausnahme eines eventuellen Möblierungszuschlages – erhöht sich gem. § 557b BGB wie folgt:

Die Parteien vereinbaren, dass die Entwicklung der Miethöhe durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt wird. Steigt oder fällt dieser ab Beginn des Mietverhältnisses oder seit der letzten Anpassung, kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Änderung der Miete verlangen. Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung nach § 559 BGB kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung nach § 558 BGB ist ausgeschlossen. Die Änderung muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden.

Dabei sind die eingetretenen Änderungen des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist zu Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten

➔ 2. **Staffelmiete**

Zum Zweck der Mieterhöhung vereinbaren die Parteien eine Staffelmiete gem. § 557a BGB.

	Wohnung (monatlich)	Sonstiges/Garten (monatlich)	Garage/Stellplatz (monatlich)
ab _____	Euro _____	Euro _____	Euro _____
ab _____	Euro _____	Euro _____	Euro _____
ab _____	Euro _____	Euro _____	Euro _____
ab _____	Euro _____	Euro _____	Euro _____
ab _____	Euro _____	Euro _____	Euro _____

Davon unberührt bleiben Betriebskosten-Vorauszahlungen sowie mögliche Möblierungszuschläge nach § 3 A. 1. e.

§ 6 Sicherheitsleistung (Kaution)

1. Der Mieter zahlt an den Vermieter eine Sicherheitsleistung in Höhe von _____ Euro nach den Vorschriften des § 551 BGB.
2. Der Mieter darf die Kaution weder während des laufenden Mietverhältnisses, noch nach einer Kündigung mit laufenden Forderungen für Miete und Betriebskosten verrechnen. Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, schon während des laufenden Mietverhältnisses die Kaution wegen unstreitiger oder rechtskräftig festgestellter Forderungen in Anspruch zu nehmen. In diesem Fall hat der Mieter die Sicherheit unverzüglich um den entsprechenden Betrag aufzufüllen.
3. Die Kaution darf nach Beendigung des Mietverhältnisses auch zur Verrechnung angefallener Prozesskosten verwendet werden, sofern Ansprüche aus dem Mietverhältnis streitgegenständlich waren.
4. Für den Fall der Veräußerung der Mietsache willigt der Mieter schon jetzt ein, dass die von ihm erbrachte Sicherheitsleistung auf den Erwerber übertragen wird.

§ 7 Übernahme von Tätigkeiten durch den Mieter

1. Der Mieter verpflichtet sich zur Übernahme folgender Tätigkeiten (z. B. Hausreinigung, Straßen- und Bürgersteigreinigung, Winterdienst, Gartenpflege):

2. Sofern der Mieter Tätigkeiten nach § 7 Nr. 1 übernimmt, stellt der Vermieter einen Plan auf, der festlegt, welcher Mieter beziehungsweise Nutzer des gesamten Hauses, welche Arbeiten im Wechsel mit den anderen Wohnparteien wann zu erledigen hat. Der Vermieter ist berechtigt einen anderen angemessenen Turnus für die Übernahme der Tätigkeiten zu bestimmen.
3. Die vorgenannten Verpflichtungen entfallen nicht bei Abwesenheit des Mieters. Vielmehr hat der Mieter für den Fall seiner Abwesenheit oder sonstigen Verhinderung (z. B. Krankheit) auf eigene Kosten dafür Sorge zu tragen, dass die ihm übertragenen Aufgaben durch Einschaltung Dritter durchgeführt werden.
4. Kommt der Mieter seinen vorgenannten Verpflichtungen nicht nach, ist der Vermieter nach vorangegangener Abmahnung berechtigt, durch einseitige Erklärung gegenüber dem Mieter mit Wirkung für die Zukunft die vorstehend vereinbarten Reinigungsaufgaben bzw. Räum- und Streupflichten auf Dritte, z. B. ein Reinigungsunternehmen, zu übertragen und die hierdurch entstehenden Kosten als Betriebskosten auf den Mieter umzulegen, sofern die hiermit einhergehende Änderung dieses Vertrages unter Berücksichtigung der Interessen des Vermieters für den Mieter zumutbar ist.

§ 8 Rauchwarnmelder

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Rauchwarnmelder stets in Betrieb zu halten, die Funktion zu prüfen und jede Funktionsstörung dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.
2. Will der Mieter Räume, die gesetzlich nicht mit Rauchwarnmelder auszustatten sind als Schlaf- oder Kinderzimmer - wenn auch nur vorübergehend - nutzen, so verpflichtet er sich, die Nutzungsänderung dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
3. Der Vermieter ist berechtigt, die Funktionsprüfung der Rauchwarnmelder selbst zu übernehmen und die entsprechenden Kosten in marktüblicher Höhe im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umzulegen.

§ 9 Beheizung der Mietsache

1. Sofern die Mietsache durch eine **Zentralheizung** beheizt wird, wird diese in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April in Betrieb gehalten. Außerhalb dieser Heizperiode ist die Sammelheizung in Betrieb zu nehmen, soweit dies an drei aufeinander folgenden Tagen erforderlich ist, um eine angemessene Raumtemperatur zu gewährleisten.
Als angemessene Mindesttemperatur gelten 20° C in den Wohnräumen, im Badezimmer und in der Küche sowie 18° C im Flur in der Zeit von 6.30 Uhr bis 22.30 Uhr. Der Vermieter ist zu einer Nachtabsenkung berechtigt.
Die Kosten einer notwendig werdenden Zwischenablesung von Heizkosten- oder Warmwasserverteilern und des Nutz-erwechselfaufwandes trägt der Mieter, es sei denn der Wechsel ist vom Vermieter zu vertreten.
2. Sofern die Mietsache über eine **Einzelheizung/Etagenheizung** beheizt wird betreibt der Mieter diese selbst. Er ist verpflichtet die Heizungsanlage während der Heizperiode im erforderlichen Umfang in Betrieb zu halten sowie die Heizungsanlage sachgemäß und pfleglich entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und technischen Erfordernissen zu behandeln. Die Kosten des Brennstoffs (Gas, Öl etc.) der Einzelheizung trägt der Mieter auf eigene Rechnung. Er



schließt hierfür den erforderlichen Vertrag mit einem Versorger. Kommt der Mieter dem nicht nach, kann der Vermieter die Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umlegen. Darüber hinaus anfallende Betriebskosten der Heizungsanlage sind von dem Mieter zu tragen, vgl. § 4.

Soweit für den Betrieb der dezentralen Heizung und Warmwasserversorgung ein gesetzlicher Mindestwert an einzusetzenden erneuerbaren Brennstoffen gefordert ist, so hat der Mieter dem Vermieter auf dessen Anforderung sämtliche zur Erfüllung der gesetzlichen Nachweis- und Mitwirkungspflichten erforderlichen Unterlagen unverzüglich vorzulegen. Der Mieter ist verpflichtet, die hierfür notwendigen Nachweise einzuholen und die erforderlichen Auskünfte sowie Dokumente auf eigene Kosten dem Vermieter zu übergeben.

3. Eine Beheizung der Mietsache kann nicht verlangt werden bei Störungen, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z. B. Brennstoffknappheit). In diesen Fällen ist der Vermieter zur Ersatzbeheizung nicht verpflichtet, es sei denn, die Unmöglichkeit beruht auf einem Verschulden des Vermieters. Der Mieter ist insoweit nicht berechtigt, Schadensersatzansprüche geltend zu machen. Die Rechte aus § 536 BGB bleiben unberührt.
4. Der Vermieter ist berechtigt, auch im laufenden Mietverhältnis von einer zentralen auf eine dezentrale oder von einer dezentralen auf eine zentrale Beheizung der Mietsache umzustellen. Ebenso ist er berechtigt, auf eine leitungsgebundene Wärmeversorgung (Nahwärme/Fernwärme) umzustellen.
5. Ein Wechsel zwischen Eigenversorgung und Wärmelieferung (Wärmecontracting) bedarf nicht der Zustimmung des Mieters. Im Falle des Wärmecontractings kann der Vermieter verlangen, dass die Kosten der Wärmelieferung vom Mieter direkt mit dem Wärmelieferanten abgerechnet werden.

§ 10 Benutzung der Mietsache

1. Der Mieter hat in den Wohnräumen für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume, sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen, pfleglich zu behandeln.
2. Zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung ist nicht nur eine ausreichende Lüftung der Wohnräume erforderlich, sondern auch eine ausreichende Beheizung.
3. In der kalten Jahreszeit sind in den Räumen vorhandene Zu- und Abflussleitungen vor dem Einfrieren zu schützen, soweit sie der unmittelbaren Einwirkung des Mieters unterliegen.
4. Nach Überlassung hat der Mieter die Mieträume von Ungeziefer freizuhalten. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so kann der Vermieter die zur Beseitigung des Ungeziefers notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Für Schäden, die damit in Zusammenhang stehen, haftet der Mieter, jedoch nicht für vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden des Vermieters.
5. Der Mieter verpflichtet sich, das Füttern von Tauben, Möwen und anderen Tieren vom Grundstück aus wegen der damit verbundenen Beeinträchtigungen und Belästigungen zu unterlassen.

§ 11 Untervermietung und gewerbliche Nutzung

1. Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als Wohnzwecken nur mit Erlaubnis des Vermieters benutzen.
2. Der Mieter ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters weder zu einer Untervermietung der Mieträume noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte, ausgenommen an besuchsweise sich aufhaltende Personen, berechtigt. Die Erlaubnis gilt nur für den Einzelfall und kann jederzeit aus wichtigem Grund versagt oder widerrufen werden. Die Rechte des Mieters aus § 553 BGB bleiben unberührt.
3. Der Mieter tritt dem Vermieter schon jetzt für den Fall der Untervermietung die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht in Höhe der Mietforderungen des Vermieters zur Sicherheit ab.
4. Zur Ausübung einer gewerblichen Nutzung der Räume bedarf es der Zustimmung des Vermieters. Für den Fall, dass ein Wohnraum gewerblich, beziehungsweise sonst beruflich genutzt wird, darf der Mieter nicht ohne vorherige Einwilligung des Vermieters den Geschäftszweig wechseln. Im Übrigen gelten die Vorschriften des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen.

§ 12 Tierhaltung

1. Kleintiere, wie beispielsweise Zierfische, Schildkröten, Goldhamster, Zwergkaninchen, Meerschweinchen, kleine Vögel (nicht Papageien) oder vergleichbare Tiere sowie andere Kleintiere in Klein-Aquarien oder Terrarien, darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters im haushaltsüblichen Umfang halten. Ausgenommen davon ist die Haltung giftiger Tiere (z. B. giftige Schlangen, Skorpione, Frösche oder Spinnen), die grundsätzlich nicht gestattet ist.



2. Für die Haltung sämtlicher anderer Tiere, insbesondere von Katzen und Hunden (ausgenommen Assistenz-Tiere), bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung des Vermieters, sofern deren Haltung nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache im Sinne des § 535 Abs. 1 BGB gehört. Die Erlaubnis erlischt mit der Veräußerung oder dem Tode der Tiere. Die Zustimmung ist zu versagen bzw. kann widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung anderer Mieter oder des Grundstücks zu befürchten ist. Gleiches gilt bei Missachtung von Auflagen.
3. Bei Belästigung anderer Hausbewohner oder Nachbarn, Gefahren für Personen oder Sachen oder bei sonstigen Unzuträglichkeiten kann auch die Haltung von Kleintieren im Sinne von Nr. 1. verboten werden.
4. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung und unerlaubte Tierfütterung entstehenden Schäden.

§ 13 Instandhaltung der Mietsache / Anzeigepflichten und Haftung des Mieters

1. Für die Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder der zu dem Gebäude gehörigen Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörenden Personen oder Untermietern verursacht worden sind. Dies gilt auch für Schäden, die von Besuchern, Lieferanten, Handwerkern und sonstigen Dienstleistenden verursacht worden sind, sofern sie Erfüllungsgehilfen des Mieters, von diesem beauftragt oder seinem Verantwortungsbereich zuzuordnen sind.
2. Jeden in den Mieträumen entstehenden Schaden hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen, gleiches gilt für Schäden der gemeinschaftlich genutzten Räume.
3. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Waren und Einrichtungsgegenständen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkungen sind, es sei denn, dass den Vermieter insoweit ein Verschulden trifft.

§ 14 Schönheitsreparaturen

1. Wurde die Mietsache vollständig renoviert übergeben, ist der Mieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen innerhalb der Mietsache durchzuführen, die während der Mietzeit durch seinen Mietgebrauch erforderlich werden. Das gleiche gilt, wenn die Mietsache unrenoviert oder renovierungsbedürftig an den Mieter übergeben wurde und dieser dafür einen angemessenen Ausgleich erhalten hat.
Die Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren jeweils von innen.
2. Wurde die Mietsache unrenoviert oder renovierungsbedürftig an den Mieter übergeben, sind die Parteien weder verpflichtet, Schönheitsreparaturen, die während der Mietdauer durch den Mietgebrauch des Mieters erforderlich werden, durchzuführen noch deren Kosten zu tragen.

§ 15 Erhaltung der Mietsache / Kleinreparaturklausel

1. Verschuldensunabhängig hat der Mieter die Kosten für kleinere Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an solchen Gegenständen zu tragen, welche dem häufigen und unmittelbaren Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, z. B. Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur **150,00 €** einschließlich Mehrwertsteuer und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand **6 %** der Jahreskaltmiete nicht übersteigt.
2. Erhöht oder ermäßigt sich seit Vertragsbeginn der vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Verbraucherpreisindex in Deutschland, kann sich der vorstehende Wert für eine Kleinreparatur und der Jahreshöchstbetrag entsprechend ändern. Das Gleiche gilt für jede erneute Änderung des Verbraucherpreisindex. Eine Anpassung der Werte ist frühestens nach Ablauf von 12 Monaten seit Vertragsbeginn oder der letzten Änderung möglich. Die geänderten Werte gelten vom Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Änderungserklärung des Vermieters oder Mieters. In der Erklärung, die in Textform abgegeben werden kann, ist die jeweils eingetretene Änderung des vereinbarten Index anzugeben.

§ 16 Veränderungen an und in der Mietsache durch den Mieter

1. Jede bauliche Veränderung an der Mietsache bedarf der vorherigen Erlaubnis des Vermieters. Die Erlaubnis kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet.
2. Die Einholung der vorherigen Erlaubnis gilt insbesondere für das Anbohren von Fliesen, Türen und deren Rahmen sowie Fenster und deren Rahmen oder das Einbringen von Bodenbelägen. Einrichtungen oder Veränderungen der Mietsache, die der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters während der Mietzeit angebracht oder vorgenommen hat, hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters sofort auf eigene Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
3. Bei genehmigten Veränderungen oder Einrichtungen muss der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses diese auf eigene Kosten beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen, soweit nichts Abweichendes vereinbart ist.
4. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mieträume versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Wenn der Vermieter die Einrichtung übernehmen will, hat er dem Mieter einen angemessenen Ausgleich zu erstatten. Dies gilt nicht, sofern der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die Einrichtung weg, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf seine Kosten verpflichtet.
5. Unberührt hiervon bleiben die Rechte des Mieters aus § 554 BGB.

§ 17 Betreten der Mietsache

1. Dem Vermieter, seinem Beauftragten, dem Wohnungseigentumsverwalter sowie dem Hausverwalter steht nach vorheriger Terminabsprache, bei Bestehen eines berechtigten Interesses, der Zutritt zur Mietsache frei. In Fällen dringender Gefahr ist ihm das Betreten der Mieträume zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gestatten. Dieses berechnigte Interesse besteht insbesondere zur Feststellung der Notwendigkeit bzw. zur Durchführung von Instandhaltungs-/Instandsetzungsarbeiten oder Verkehrssicherungspflichten, zum Ablesen von Messgeräten, zur Überprüfung technischer Einrichtungen (z. B. Rauchwarnmelder), zur Aufrechterhaltung der Versorgungssicherheit im Haus, zur Feststellung der Renovierungsbedürftigkeit, zur Überprüfung des vertragsgerechten Mietgebrauchs (z. B. bei begründetem Verdacht unzulässiger Tierhaltung), zur Wahrung seiner Rechte (z. B. Aufmaß zum Zwecke einer Mieterhöhung).
2. Sind Arbeiten zur Erhaltung oder zum Ausbau des Gebäudes oder der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig, besteht seitens des Mieters die Verpflichtung, während der Arbeitszeit der betreffenden Handwerker, in Fällen dringender Gefahr zu jeder Tages- und Nachtzeit Einlass in seine Mietsache zu gewähren.
3. Der Mieter hat die Besichtigung der Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses zwecks anderweitiger Vermietung oder bei beabsichtigtem Verkauf der Mietsache nach vorheriger Terminabsprache zu gestatten.
4. Im Falle längerer Abwesenheit oder nach besonderer Vereinbarung sind die Wohnungsschlüssel bei einer Person, die das Vertrauen des Mieters genießt, zu hinterlegen. Der Vermieter ist hiervon in Kenntnis zu setzen.

§ 18 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Rückgabe der Mietsache hat der Mieter die Räume in sauberem Zustand (insbesondere Nassreinigung der Bodenbeläge, Staubsaugen von Teppichböden, Fensterputzen, Reinigung der Sanitäreinrichtungen, Reinigen von Wandfliesen, Abstauben von mitvermieteten Möbeln und reinigen von Küchen und Geräten) und auch mit allen von ihm selbst beschafften Schlüsseln zurückzugeben.
2. Die Räumungspflicht des Mieters erstreckt sich auf alle Gegenstände im Mietbereich, soweit sie von ihm eingebracht sind.
3. Endet das Mietverhältnis aufgrund einer Kündigung durch den Mieter oder aufgrund einer durch das Verhalten des Mieters veranlassten Kündigung des Vermieters, trägt der Mieter die Kosten einer erforderlich werdenden Zwischenablesung und Zwischenabrechnung für verbrauchsabhängige Betriebskosten, sofern die Kündigung nicht auf einem Fehlverhalten des Vermieters beruht.
4. Beide Parteien verzichten darauf, sich auf eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gem. § 545 BGB zu berufen. Bis zur tatsächlichen Räumung bleiben die bisherigen Rechte und Pflichten aus dem Vertrag für das Nutzungsverhältnis entsprechend bestehen, § 546a BGB bleibt unberührt.



§ 19 Personenmehrheiten

1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Willenserklärungen müssen bei einer Mehrheit von Vermietern oder Mietern von oder gegenüber allen Vertragsparteien abgegeben werden. Die einzelnen Vertragspartner bevollmächtigen sich jedoch hiermit unter Vorbehalt des schriftlichen Widerrufs jeweils gegenüber dem anderen Vertragsteil bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt insbesondere für die Entgegennahme einer Kündigung, die Geltendmachung der Erhöhung der Miete und der Nebenkosten sowie einer Vereinbarung hierüber, nicht jedoch für den Ausspruch von Kündigungen und für den Abschluss von Mietaufhebungsverträgen.
3. Tatsachen, die nur für einen Mieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für oder gegen ihn einen Schadensersatz oder sonstigen Anspruch begründen, haben für die übrigen Mieter die gleiche Wirkung.

§ 20 Aufzug

1. Dem Mieter ist die Benutzung des Aufzugs gestattet. Der Vermieter kann die Benutzung eines im Objekt vorhandenen Fahrstuhls in einer Benutzungsordnung regeln. Die Betriebsvorschriften sowie die entsprechenden Bestimmungen in der Hausordnung sind zu beachten.
2. Der Betrieb kann nicht verlangt werden bei Störungen, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung. Der Mieter ist insoweit nicht berechtigt, Schadensersatzansprüche geltend zu machen. Die Rechte aus § 536 BGB bleiben unberührt. Der Vermieter hat für alsbaldige Beseitigung etwaiger Störungen zu sorgen.

§ 21 Hausordnung

1. Vorbemerkung

Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung zur Aufrechterhaltung der Ruhe und Ordnung im Haus einseitig abzuändern, soweit dadurch keine zusätzlichen Verpflichtungen des Mieters entstehen.

2. Rücksichtnahme

Die Hausbewohner verpflichten sich zur gegenseitigen Rücksichtnahme sowie zum sachgemäßen Umgang mit der Mietsache und den Gemeinschaftsflächen.

3. Ruhezeiten

In der Zeit von 13.00 – 15.00 Uhr sowie 22.00 – 6.00 Uhr ist Ruhe auf Zimmerlautstärke einzuhalten. Insbesondere ist zu diesen Zeiten zu vermeiden: Starkes Türenschielen und ruhestörende Haus- und Gartenarbeiten. An Sonn- und Feiertagen ist die Erledigung solcher ruhestörender Arbeiten ganztägig zu unterlassen. Bei der Benutzung von Fernseh-, Radio- oder sonstigen Geräten sowie Musikinstrumenten ist stets Zimmerlautstärke einzuhalten.

4. Reinigung

Der Vermieter behält sich vor, einen externen Dienstleister mit der Durchführung der Gebäudereinigung, der Straßenreinigung und/oder des Räum- und Streudienstes auf Kosten des Mieters zu beauftragen. Solange und soweit der Vermieter sich nicht eines externen Dienstleisters bedient und keine abweichende Regelung vereinbart ist, gilt Folgendes: Die Zugänge zu den einzelnen Wohnungen, die Treppen sowie die Treppenfenster einschließlich der Geländer sind von den jeweiligen Parteien (Mieter) stets sauber zu halten. Wohnen mehrere Parteien auf einem Stockwerk, so hat die Reinigung abwechselnd zu erfolgen. Die Reinigung, Räumung und Bestreuung der gemeinschaftlich genutzten Treppen, Räume, Plätze, Einfahrten und Höfe sowie der Straße und Gehwege wechselt von Woche zu Woche zwischen allen Hausbewohnern in fortlaufender Reihe.

Die Reinigung der Straßen und Gehwege muss nach den jeweiligen Ordnungsvorschriften mindestens 1x wöchentlich, bei Bedarf täglich, vorgenommen werden. Insbesondere ist die ausreichende Beseitigung von Schnee und Eis sicherzustellen. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Reinigungsgeräte und Streumaterial zu stellen. Kommt der Mieter seiner Pflicht nicht ordnungsgemäß nach, so ist der Vermieter berechtigt, nach erfolgloser Mahnung die Reinigung, Räumung und Bestreuung auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen.

5. Gemeinschaftseinrichtungen

Gemeinschaftseinrichtungen dürfen nur zu den dafür vorgesehenen Zwecken benutzt werden. Insbesondere ist das Rauchen in diesen Einrichtungen sowie im Treppenhaus und den Allgemenfluren nicht erlaubt. Das Einstellen von Krafträdern ist in den zur Alleinbenutzung gemieteten Haupt- und Nebenräumen nicht gestattet. Hauseingang, Treppen, Flure, Keller und Gemeinschaftsräume sind von Gegenständen aller Art, mit Ausnahme von Kinderwägen, Gehhilfen und Rollstühlen, die Fluchtwege nicht versperren und keine wesentlichen Hindernisse darstellen, freizuhalten.

6. Außentüren

Die Haustüre ist stets geschlossen zu halten, darf jedoch aus Gründen der Fluchtmöglichkeit auch während der Nachtruhe nicht abgeschlossen werden. Sämtliche Türschlüssel sind sorgfältig aufzubewahren.



7. Lüften und Heizen

Der Mieter hat für ausreichende Lüftung und Heizung der Mietsache Sorge zu tragen. Zum Lüften sind die Fenster kurzzeitig ganz zu öffnen (Stoßlüften).

8. Abfallbeseitigung

Müll muss ordnungsgemäß getrennt werden und darf frühestens am Abend vor der Abholung auf den Gehweg gestellt werden. Das Herausstellen des Mülls an die Straße ist Sache des Mieters. Dies gilt nicht, wenn eine abweichende Regelung vereinbart ist. Die Zwischenlagerung von Sperrmüll ist weder in den Gemeinschaftsräumen noch in der Außenanlage gestattet. Abfälle dürfen nicht ins WC geworfen werden.

9. Brennmaterial

Aus feuerpolizeilichen Gründen dürfen leichtentzündliche Gegenstände nicht in den Keller- und Bodenräumen sowie in der Garage gelagert werden. Brennstoffe dürfen nur in den hierfür ausgewiesenen Räumen gelagert werden. Öfen und Herde dürfen nur mit dem jeweils geeigneten Brennstoff beheizt werden.

10. Waschen und Trocknen

Während des Waschens ist die Waschküchentür geschlossen zu halten. Die Wäsche ist auf dem vom Vermieter bestimmten Trockenplatz zu trocknen und darf nur solange aufgehängt werden, wie es der Trockenvorgang erfordert. Es ist darauf zu achten, dass der Wasch-/Trockenraum durch den Nutzer ausreichend gelüftet und geheizt wird.

11. Kälteschutz

Der Mieter hat alle möglichen Maßnahmen zu ergreifen, um ein Einfrieren von Leitungen zu verhindern. Ab 5°C kann die Wasserleitung bei Einfriergefahr abgestellt werden. Befindet sich der Haupthahn in den Räumen des Mieters, so muss dieser den Zutritt bei Bedarf ermöglichen.

12. Grillen

Grillen innerhalb der Mietsache (Balkon, Terrasse) und auf dem Grundstück ist nur in Ausnahmefällen gestattet, sofern keine Belästigungen auftreten.

13. Außenantennen, Blumenkästen, etc.

Das Anbringen von Außenantennen, Blumenkästen, Schildern und ähnlichen Vorrichtungen darf nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters in sachgemäßer Ausführung erfolgen. Außenantennen sind zu entfernen, wenn der Vermieter nachträglich eine Gemeinschaftsantenne anbringt. Die Zustimmung kann vom Vermieter aus wichtigem Grund widerrufen werden.

14. Gartenpflege

Soweit der Mieter die Gartenpflege zu erledigen hat, ist der Vermieter nicht verpflichtet, Arbeitsgeräte zu stellen.

§ 22 Weitergabe von Daten

1. Die in diesem Mietvertrag erhobenen personenbezogenen Daten werden vom Vermieter benötigt, um sicherzustellen, dass dieser gem. Art. 6 Abs. 1 b) und f) DSGVO seine Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis und dessen Abwicklung erfüllen kann.
2. Der Mietvertrag bzw. dessen Vertragstext und die darin enthaltenen Daten werden vom Vermieter – gegebenenfalls auch elektronisch – verarbeitet und gespeichert. Mit Ausnahme von IT-Dienstleistern, deren Dienste für den reibungslosen Betrieb zwingend erforderlich sind, ist ein Zugriff durch Dritte ausgeschlossen.
3. Diese personenbezogenen Daten bleiben – auch nach Beendigung des Mietverhältnisses – bis zum Ablauf der gesetzlichen dreijährigen Regelverjährungsfrist (§ 195 BGB) gespeichert und werden danach gelöscht, sofern der Vermieter aufgrund gesetzlicher Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten nicht nach Artikel 6 Abs. 1 c) DSGVO zu einer längeren Speicherung verpflichtet ist.
4. Um der Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen nachzukommen, ist der Vermieter gem. Art. 6 Abs. 1 b) DSGVO berechtigt, personenbezogene Daten des Mieters an Behörden, Handwerker, Sachverständige, Messdienstleister, Rechts- und Steuerberater, Betreibergesellschaften für Kabelfernsehen, Gas-, Wasser- und Stromversorger, Versicherungen, Schornsteinfeger, Ersteller von Betriebskostenabrechnungen und andere Dienstleister, denen sich der Vermieter zur Erfüllung seiner Vertragspflichten bedient, in erforderlichem Umfang zu übermitteln. Zum Zwecke der Erfüllung von Rechtsansprüchen anderer Mieter, kann diesen auf Verlangen Einsicht in sämtliche, den jeweiligen Betriebs- und Heizkostenabrechnungen zugrundeliegenden Originalbelege und Verbrauchserfassungen gewährt werden.
Gem. Art. 6 Abs. 1 f) DSGVO ist der Vermieter berechtigt, solche Daten an Dritte weiterzugeben, die für zur Erstellung von Mietpreissammlungen, Mietkatastern, Mietspiegeln und zum Zwecke von Mieterhöhungen erforderlich sind. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Daten in Form von Lage, Art, Ausstattung und Beschaffenheit der Mietsache sowie die Höhe von Miete und Betriebskosten.
5. Der Mieter hat das Recht, gem. Art. 15 DSGVO Auskunft über seine vom Vermieter verarbeiteten personenbezogenen Daten zu verlangen, gem. Art. 16 DSGVO die Berichtigung unrichtiger oder Vervollständigung und gem. Art. 18 DSGVO die Einschränkung der Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten zu verlangen. Der Mieter hat außerdem das



Recht auf Datenübertragbarkeit gem. Art. 20 DSGVO sowie ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde gem. Art. 77 DSGVO. Sofern personenbezogene Daten des Mieters auf Grundlage von berechtigten Interessen gem. Art. 6 Abs. 1 f) DSGVO verarbeitet werden, hat dieser das Recht, gem. Art. 21 DSGVO Widerspruch dagegen einzulegen, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus der besonderen Situation des Mieters ergeben.

§ 23 Sonstige Vereinbarung / Individualvereinbarungen

§ 24 Salvatorische Klausel

1. Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
2. Bei Bestehen bisheriger schriftlicher oder mündlicher Mietvereinbarungen treten diese mit dem Wirksamwerden des vorliegenden Vertrages außer Kraft.
3. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Das Gleiche gilt für Verzichtserklärungen, Zusagen und Zustimmungen aller Art.

§ 25 Anlagen zum Mietvertrag

Folgende Anlagen sind Gegenstand des Mietvertrages:

§ 26 Sonstiges

1. Sofern zwischen Mieter und Energieversorger ein direktes Vertragsverhältnis besteht, verpflichtet sich der Mieter, insbesondere zum Zweck der Erstellung von Energieausweisen, dem Vermieter auf Verlangen Auskunft über den Energieverbrauch der Mietsache zu erteilen. Außerdem ermächtigt der Mieter den Vermieter, selbst Auskünfte beim Energieversorger über den Energieverbrauch der Mietsache einzuholen.
2. Mit den nachfolgenden eigenhändigen Unterschriften bestätigen die Parteien, dass sie ausreichend Möglichkeit hatten, den gesamten Wohnraum-Mietvertrag vollständig zu lesen und zu überprüfen.

Unterschrift

Ort und Datum

Unterschrift des Vermieters

Ort und Datum

Unterschrift des Mieters

Ort und Datum

Unterschrift des weiteren Mieters

