

## Muster WG-Mietvertrag

### - Ein Hauptmieter -

**Wichtiger Hinweis:** Dieser Vertrag dient ausschließlich zur Orientierung. IMMOPORTAL garantiert weder die Vollständigkeit noch ist es für Schäden haftbar, die durch den Mustervertrag entstehen.

# Wohnraummietvertrag

Zwischen Vermieter:

Name, Vorname: \_\_\_\_\_

Anschrift: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

und Mieter:

Name, Vorname: \_\_\_\_\_

Anschrift: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

Personalausweis-Nr.: \_\_\_\_\_

wird folgender Wohnraummietvertrag vereinbart:

## § 1 Mietsache

1. Vermietet wird die Wohnung im \_\_\_\_\_ (Geschoss und evtl. links/rechts) des Hauses in der \_\_\_\_\_

(Anschrift der Wohnung) – nachfolgend "Mietsache" genannt.

2. Zur Mietsache zählen folgende Räume, die zu Wohnzwecken genutzt werden können:

\_\_\_ (Anzahl) Zimmer

Küche

Bad/Dusche

separates WC

Balkon/Terrasse

Keller Nr. \_\_\_

Abstellraum Nr. \_\_\_

Garten Nr. \_\_\_

Stellplatz Nr. \_\_\_

Garagen Nr. \_\_\_

3. In der Wohnung steht außerdem folgendes Wohnungszubehör zur Nutzung bereit:

Einbauküche

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

4. Gemeinschaftlich genutzt werden können im Haus:

Waschküche

Trockenraum

Garten

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

5. Beheizung der Wohnung

Zentralheizung

Etagenheizung

Einzelofen

\_\_\_\_\_

## § 2 Mietdauer

Der Mietvertrag beginnt am \_\_\_\_\_ und wird auf

- unbestimmte Zeit geschlossen.
- wird für die Dauer von \_\_\_\_\_ Jahren, also bis \_\_\_\_\_ geschlossen, weil der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit: (Begründung)

---

---

---

## § 3 Kündigung

1. Ist das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit getroffen, können beide Parteien (Vermieter und Mieter) das Mietverhältnis unter Berücksichtigung der gesetzlichen Fristen kündigen. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und der anderen Partei spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats zugestellt werden.

2. Handelt es sich um ein befristetes Mietverhältnis, können beide Parteien das Mietverhältnis frühestens zum \_\_\_\_\_ kündigen. Ein solcher Kündigungsverzicht kann höchstens für 4 Jahre ab Vertragsabschluss vereinbart werden und endet automatisch nach Ablauf dieser Frist.

## § 4 Mietzahlungen

1. Die monatliche Miete setzt sich zusammen aus:

- Grundmiete Wohnung: \_\_\_\_\_ Euro
- Grundmiete Garage: \_\_\_\_\_ Euro
- \_\_\_\_\_ Euro
- \_\_\_\_\_ Euro
- Vorauszahlungen Betriebskosten: \_\_\_\_\_ Euro

Die monatlich zu entrichtende Gesamtmiete beträgt \_\_\_\_\_ Euro.

2. Die monatliche Gesamtmiete ist bis zum \_\_\_\_\_ eines jeden Monats im Voraus auf das Konto des Vermieters zu überweisen. Die Bankverbindung lautet:

Kontoinhaber: \_\_\_\_\_

Kontonummer /IBAN: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Bankleitzahl: \_\_\_\_\_

3. Wenn der Mieter mit der Mietzahlung in Verzug gerät, ist er verpflichtet, für jede schriftliche Mahnung des Vermieters eine Mahngebühr in Höhe von \_\_\_\_ Euro zu entrichten.

4. Zahlt der Mieter ohne Angabe des Verwendungszwecks, erfolgt die Verrechnung in der folgenden Reihenfolge: Zuerst wird die Kautionsabgezogen, dann die Vorauszahlungen für Betriebskosten, gefolgt von den Betriebskostenabrechnungen, Zinsen, Prozess- und sonstigen Verzugskosten, Mietrückständen und schließlich der laufenden Miete.

## § 5 Betriebskosten

### 1. Betriebskostenarten

Der Mieter ist verpflichtet, die Betriebskosten gemäß den Bestimmungen in § 2 Nr. 1 - 16 der jeweils gültigen Fassung der Betriebskostenverordnung zu tragen, sofern sie anfallen. Diese Kosten sind in Anlage 1 zu diesem Vertrag aufgeführt. Darüber hinaus trägt der Mieter gemäß § 2 Nr. 17 der Betriebskostenverordnung folgende zusätzliche Betriebskosten:

---

---

---

Sollten neue öffentliche Abgaben eingeführt werden oder neue Betriebskosten entstehen, kann der Vermieter diese gemäß den gesetzlichen Vorschriften auf den Mieter umlegen und angemessene Vorauszahlungen festlegen.

Darüber hinaus darf der Vermieter eigene Sach- und Arbeitsleistungen, durch die Betriebskosten eingespart werden, mit den Kosten verrechnen, die ein Unternehmer für eine gleichwertige Leistung berechnen würde.

### 2. Umlage der Betriebskosten

Die Umlage der Betriebskosten erfolgt anhand eines Umlageschlüssels, den der Vermieter festlegt. Der Vermieter kann den Umlageschlüssel für künftige Abrechnungszeiträume durch schriftliche Mitteilung an den Mieter ändern, sofern diese Änderung und der neue Schlüssel angemessen und zweckmäßig sind.

Zu den umlagefähigen Kosten zählen:

- Grundsteuer
  - Wasserversorgung
  - Grundgebühren und Wasserzähler
  - Eichung und Wartung des Wasserverbrauchs
  - Betrieb von hauseigenen Wasserversorgungsanlagen oder Wasseraufbereitungsanlagen
  - \_\_\_\_\_
- Entwässerung
  - Entwässerungsgebühren
  - Kosten für Entwässerungsanlage
  - \_\_\_\_\_
- Heizung

- Kosten für den Betrieb der Zentralheizung inkl. Abgasanlage und Eichung
- Kosten für die Fernwärme
- Kosten zur Reinigung und Wartung von Etagenheizungen
- \_\_\_\_\_
- Warmwasser
  - Kosten für die zentrale Erwärmung des Wassers
  - Kosten für Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
  - \_\_\_\_\_
- Zentrale Anlagen für Heizung und Warmwasser
  - Kosten für Brennstoffe
  - \_\_\_\_\_
- Aufzug
  - Kosten für Betriebsstrom, Wartung, Überwachung, Reinigung und Pflege
  - \_\_\_\_\_
- Straßenreinigung und Müllbeseitigung
  - Kosten für Straßenreinigung, Müllentsorgung, Beseitigung von Schnee und Eis
  - Kosten für die Müllkompressoranlage
  - \_\_\_\_\_
- Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
  - Kosten für Reinigung der von den Mietern gemeinsam genutzten Gebäudeteile
  - Kosten für Bekämpfung von Ungeziefer
  - \_\_\_\_\_
- Gartenpflege
  - Kosten für Gartenpflege
  - Kosten für Spielplatzpflege
  - \_\_\_\_\_
- Beleuchtung
  - Stromkosten von Innen- und Außenbeleuchtung in den von den Mietern gemeinsam genutzten Gebäudeteilen
  - \_\_\_\_\_
- Schornsteinreinigung
- Versicherungen
  - Wohngebäudeversicherung
  - Haftpflichtversicherung
  - Elementarschadenversicherung
  - Glasversicherung
  - \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_
- Hausmeisterservice
- Antennenanlage und Kabelanschluss

- Monatliche Grundgebühren für Kabelanschluss
- Betriebs- und Wartungskosten für Antennen- und Verteileranlage
- \_\_\_\_\_
- Sonstige Betriebskosten
  - Waschkeller (Strom-, Reinigungs-, Wartungskosten)
  - Kosten für Reinigung der Dachrinnen
  - \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_

### 3. Abrechnung der Betriebskosten

Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt einmal jährlich, wobei der Mieter für die tatsächlich genutzte Zeit die Betriebskosten entrichtet. Wenn der Mieter die Wohnung vor dem offiziellen Beginn des Mietvertrags bezieht, sind sie ab dem Einzugsstag zur Zahlung der Betriebskosten verpflichtet. Diese Verpflichtung gilt bis zum Tag der Rückgabe der Wohnung, auch wenn dieser nach dem Ende des Mietvertrags liegt.

Der Vermieter ist nicht dazu verpflichtet, Teilabrechnungen vorzunehmen. Sollten sich jedoch der Ablesungs- und Abrechnungsmodus sowie der Abrechnungszeitraum der Versorgungsunternehmen ändern, kann der Vermieter diese Änderungen in seiner Abrechnung gegenüber dem Mieter entsprechend berücksichtigen.

Wird das Mietverhältnis während des laufenden Abrechnungszeitraums beendet, wird grundsätzlich keine Zwischenabrechnung gemacht. Hat der Mieter das Ende des Mietverhältnisses zu vertreten, muss er die Kosten für die Zwischenablesung tragen – außer, der Mieter hat das Mietverhältnis wirksam außerordentlich fristlos gekündigt.

Der Vermieter muss die Wärmemessgeräte nicht zwischenzeitlich ablesen. Stattdessen kann er die Heizkosten nach Ablauf der Abrechnungsperiode zwischen dem aktuellen Mieter und dem nächsten Nutzer der Räume nach statistischen Gesichtspunkten verteilen. Dies gilt auch für die Kosten der Warmwasserversorgung.

Im Falle einer Untervermietung, anderweitigen Überlassung an Dritte oder gewerblichen Nutzung der Mietsache oder Teile davon, muss der Mieter – soweit gesetzlich zulässig – Zuschläge auf die Betriebskostenvorauszahlungen entrichten. Die Höhe dieser Zuschläge richtet sich nach der Art und dem Umfang der Nutzung sowie dem erzielten Entgelt durch den Mieter.

## **§ 6 Kaution**

1. Der Mieter stellt eine Kaution in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro, die er nach Ausscheiden aus dem Vertrag zurückerhält.
2. Die Kaution ist bis zum \_\_\_\_\_ auf das Konto des Vermieters zu überweisen.
3. Die Kaution dient dazu, die Ansprüche des Vermieters abzusichern, insbesondere im Falle ausstehender Mietzahlungen oder möglicher Schäden an der Mietsache.
4. Während des laufenden Mietverhältnisses hat der Vermieter das Recht, die Mietsicherheit in Anspruch zu nehmen, wenn die Forderungen, für die die Sicherheit verwendet werden soll, entweder unstrittig oder rechtskräftig festgestellt sind und der Mieter trotz Ankündigung der Verwertung der Kaution unter Fristsetzung die Forderungen nicht begleicht. Sollte die Sicherheit dadurch vorzeitig aufgebraucht werden, ist der Mieter verpflichtet, sie unverzüglich wieder aufzufüllen.
5. Nach Abschluss des Mietverhältnisses wird die Kaution abzüglich etwaiger offener Forderungen an den Mieter zurückgegeben.

## **§ 7 Haftung Vermieter**

Der Vermieter haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Für leichte Fahrlässigkeit haftet er nur bei Verletzung wesentlicher bzw. typischer Vertragspflichten. Dieser Haftungsausschluss ist hinfällig:

- bei Verletzung des Körpers, der Gesundheit, des Lebens, der Freiheit oder der sexuellen Selbstbestimmung, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruht.
- wenn der Vermieter eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat.
- bei Schäden, für die der Vermieter eine Versicherung abschließen kann.

Erstreckt sich die Vertragspflicht auf Mängel, die bei Vertragsschluss beziehungsweise Übergabe der Mietsache bestanden, haften die Mieter unbeschadet der vorherigen Sätze nicht für leichte Fahrlässigkeit.

## **§ 8 Haftung, Anzeige- und Wartungspflichten Mieter**

1. Der Mieter hat
  - Schäden an der Mietsache, sobald er diese bemerkt, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
  - offensichtliche Mängel binnen eines Monats nach Einzug anzuzeigen. Unterlässt er das, kann er sich bei Auszug nicht darauf berufen, dass ein Mangel bereits bei Einzug vorhanden war. § 536b BGB bleibt davon unberührt.
  - Schäden in den Mieträumen, am Gebäude, an den zum Gebäude oder Grundstück gehörenden Einrichtungen und Anlagen auf seine Kosten beseitigen zu lassen. Dies gilt, wenn er, Mitglieder seines Haushalts, seine Untermieter, Besucher oder von ihm beauftragte Handwerker für den Schaden verantwortlich sind.

2. Zusätzlich haftet der Mieter für Schäden, die entstehen, wenn Türen, Fenster, Fensterläden, Rollläden, Markisen, Jalousien fahrlässig offen gelassen werden oder wenn der Mieter seine sonstigen übernommenen Pflichten vernachlässigt.

3. Die Kosten für die jährliche Reinigung und Wartung der Einzelöfen sowie der Gas- oder Elektroheizgeräte werden vom Mieter getragen. Diese Kosten sind jedoch auf maximal 6 Prozent der Jahresnettomiete innerhalb eines Zeitraums von 12 Monaten begrenzt.

## **§ 9 Versicherungspflicht**

Die Mieter müssen eine ausreichende Haftpflicht- und Hausratversicherung abschließen und während der Mietzeit aufrechterhalten, um Schäden an der Mietsache abzudecken.

## **§ 10 Benutzung und Behandlung der Mietsache**

1. Der Mieter darf die Mietsache nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken nutzen.

2. Möchte der Mieter die Mieträume für andere als zu den vertraglich vereinbarten Zwecken nutzen, muss er vorher die Erlaubnis des Vermieters einholen. Liegt ein berechtigtes Interesse vor, kann der Vermieter die Erlaubnis widerrufen.

3. Der Mieter hat das Haus, die Mietsache samt Zubehör sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln.

4. Der Mieter hat insbesondere für die notwendige Reinigung, Lüftung und Heizung der Mietsache zu sorgen und sie von allem Ungeziefer frei zu halten.

5. Der Mieter muss Möbel, die er an den Außendwänden aufstellt, mindestens 5 cm von der Außenwand wegrücken, um Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden.

6. Parkettböden müssen gewachst beziehungsweise geölt und gepflegt werden, sofern sie nicht versiegelt sind. Versiegelte Parkettböden, Laminat, Linoleum und PVC-Böden müssen mit Pflegemitteln behandelt werden, die von den Herstellerfirmen empfohlen sind. Bestehen Zweifel bezüglich der richtigen Pflege, haben die Mieter sich beim Vermieter zu informieren.

5. Der Mieter darf den Gebrauch der Mietsache keinem Dritten überlassen, wenn der Vermieter nicht die Erlaubnis dafür gibt.

## **§ 11 Untervermietung**

1. Der Mieter darf nur mit der Zustimmung des Vermieters Teile der Wohnung an Dritte untervermieten. Die Untervermietung der gesamten Wohnfläche, Überbelegung der Wohnung durch Untervermietung und Vermietung an Touristen sind jedoch ausgeschlossen. Zudem kann der Vermieter seine Zustimmung verweigern, wenn der potenzielle Untermieter als unzumutbar betrachtet wird.

2. Der Vermieter muss sofort über den Auszug der Untermieter informiert werden. Falls ein Wechsel des Untermieters stattfindet, muss erneut die Erlaubnis des Vermieters eingeholt werden.

3. Der Hauptmieter haftet für alle Schäden, die er selbst, seine Mitbewohner, Untermieter oder andere Personen nach dem Einzug schuldhaft verursachen.
4. Handelt es sich um eine Inklusivmiete, muss der Hauptmieter einen angemessenen Untermietzuschlag akzeptieren, wenn die mit der Untervermietung anfallenden, ggf. steigenden Nebenkosten andernfalls zu Lasten des Vermieters gehen.

## **§ 12 Tierhaltung**

1. Für eine Tierhaltung muss der Vermieter um Erlaubnis gebeten werden. Die Zustimmung wird für den Einzelfall erteilt und kann widerrufen werden, wenn ein berechtigtes Interesse vorliegt.
2. Mit dem Tod oder der Abschaffung des Tieres erlischt die erteilte Zustimmung.
3. Für Kleintiere, durch deren Haltung keinerlei Schäden, Belästigungen oder Gefährdungen entstehen können und keine Ekelgefühle bei Dritten hervorgerufen werden, müssen die Mieter keine Zustimmung beim Vermieter einholen.
4. Der Mieter haftet für alle Schäden des Vermieters, die aus Tierhaltung und unerlaubter Tierfütterung (z.B. Tauben) entstanden sind – gegebenenfalls auch wenn er diese nicht verschuldet hat.

## **§ 13 Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

1. Bei berechtigtem Interesse, wie Neuvermietung oder Verkauf, muss der Mieter und alle in der Wohnung Anwesenden dem Vermieter oder dessen Beauftragten nach vorhergehender Anmeldung Zutritt zu den Mieträumen gestatten und dafür sorgen, dass die Mieträume betreten werden können – gegebenenfalls auch in Abwesenheit des Mieters. Diese Verpflichtung besteht werktags von 9.00 bis 19.00 Uhr und ausnahmsweise an Sonn- und Feiertagen.
2. Ohne besonderen Anlass darf der Vermieter die Wohnung 18 Monate nach Vertragsschluss beziehungsweise nach der letzten Besichtigung der Mietsache besichtigen.
3. Bei Gefahr in Verzug (z.B. Rohrbruch, Feuer) muss dem Vermieter der sofortige Zutritt zur Mietsache zu jeder Tages- und Nachtzeit ermöglicht werden. Der Mieter muss dafür sorgen, dass auch in seiner Abwesenheit der Zutritt zur Mietsache gewährleistet ist und hat den Vermieter darüber zu informieren, wem er zu diesem Zweck einen Wohnungsschlüssel überlassen hat.

## **§ 14 Veränderungen der Mietsache durch den Mieter**

1. Der Mieter darf bauliche Veränderungen an und in der Mietsache nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vornehmen. Dazu gehören insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen.
2. Der Mieter muss Einrichtungen oder Veränderungen der Mietsache, die er ohne Zustimmung des Vermieters während der Mietzeit angebracht oder vorgenommen hat, auf Verlangen des Vermieters sofort auf eigene Kosten beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen.

3. Wurden die Veränderungen oder Einrichtungen genehmigt und wurde nichts Abweichendes vereinbart, muss der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses diese auf eigene Kosten beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen.
3. Möchte der Mieter die von ihm eingebrachten Einrichtungen bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, muss er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anbieten. Möchte der Vermieter die Einrichtungen übernehmen, kann er entweder die Herstellungskosten abzüglich einer angemessenen Abnutzungsgebühr dem Mieter erstatten oder anderweitig einen fairen Ausgleich anbieten. Falls der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch macht und der Mieter die Einrichtungen entfernt, ist der Mieter verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
4. Fliesen dürfen grundsätzlich nicht ohne die Zustimmung des Vermieters angebohrt werden.
5. Um (Kamin-)Öfen oder Abluft-Wäschetrockner aufzustellen und zu betreiben, bedarf es der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Erteilt der Vermieter seine Zustimmung, muss der Mieter bei Aufstellung und Betrieb dieser Geräte alle gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen sowie die Regeln der Technik beachten.
6. Unberührt davon bleiben die Rechte des Mieters aus § 554a BGB

## **§ 15 Bauliche Maßnahmen durch den Vermieter**

Bauliche Maßnahmen

- zur Erhaltung,
- zum Ausbau des Hauses oder der Mieträume,
- zur Abwendung drohender Gefahren oder
- zur Beseitigung von Schäden

kann der Vermieter ohne Zustimmung der Mieter vornehmen.

## **§ 16 Schönheitsreparaturen**

Hat der Mieter die Mietsache bei Mietbeginn nicht renovierungsbedürftig oder renoviert übernommen, muss er Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten in fachgerechter Ausführung selbst vornehmen oder vornehmen lassen. Schönheitsreparaturen umfassen:

- a) das Anstreichen der Decken und Wände, das Streichen beziehungsweise Lasieren der Innentüren samt Rahmen, der Außentüren und Fenster von innen sowie der Einbauschränke,
- b) das Tapezieren der Decken und Wände sowie das Streichen von Heizkörpern inklusive der Heizungsrohre, Nebenräume sind davon ausgenommen.

Die Renovierungspflicht des Mieters beschränkt sich auf die Teile der Wohnung, die ihm bei Mietbeginn nicht renovierungsbedürftig oder renoviert übergeben wurden.

## **§ 17 Zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung, Raumtemperatur**

1. Während der Heizperiode (1. Oktober bis 30. April) werden die zum Tagesaufenthalt bestimmten Räume in der Zeit von 6.00 - 23.00 Uhr mit einer Temperatur von mindestens 20°C

beheizt. Für die sonstigen Räume genügt eine angemessene, der technischen Anlage entsprechende Erwärmung.

2. Außerhalb der Heizperiode hat der Mieter durch eigene Übergangsheizung für eine seinen Wünschen entsprechende Raumtemperatur selbst zu sorgen. Betreibt der Mieter die Heizung allein (Etagenheizung), muss er die Heizung im üblichen Umfang ständig in Betrieb halten.

3. Eine Beheizung außerhalb der Heizperiode kann nur verlangt werden, wenn die Außentemperatur (gemessen 12.00 Uhr mittags) an mindestens drei aufeinanderfolgenden Tagen unter 12°C absinkt.

4. Der Vermieter ist bei Störungen der Heizanlage, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder sonstiger Unmöglichkeit der Leistung nicht zur Ersatzbeheizung verpflichtet. Er muss jedoch etwaige Störungen schnellstmöglich beseitigen lassen.

3. Der Mieter kann keine Maßnahmen zur Reduzierung der Innentemperatur verlangen, wenn die Mietsache nicht über Klimatechnik verfügt.

4. Bei Auszug muss der Mieter die Kosten der Zwischenablesung bis zu einem Betrag in Höhe von 70,00 € selbst übernehmen.

5. Der Vermieter darf die Wärmeversorgung auf einen Dritten zu dessen Bedingungen übertragen (Wärmecontracting). Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten, die dadurch zusätzlich anfallen, zu übernehmen; vorausgesetzt, es liegen die nach der Wärmelieferverordnung (WärmeLV) vorgegebenen Voraussetzungen vor.

## **§ 18 Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Mietsache**

1. Das Mietverhältnis endet zum vertraglich festgehaltenen Zeitpunkt.

2. Es tritt keine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses ein, wenn der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt.

3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aufgrund des verspäteten Auszugs entstehen.

4. Der Mieter muss die Mietsache zur Übergabe sorgfältig reinigen und Schäden beseitigen, deren Entstehen er zu vertreten hat. Dazu zählt auch

- das Entfernen von Dübeln,
- das Entfernen von Löchern,
- der Ersatz durchbohrter Kacheln durch gleichartige,

sofern dieser Zustand nicht auf den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zurückzuführen ist.

5. Die Mietsache muss dem Vermieter mit allen Schlüsseln, inklusive von den Mietern angefertigter Schlüssel, übergeben werden.

6. Hat der Mieter einen eigenen Fußbodenbelag eingebracht, muss er diesen wieder entfernen und den Unterboden in den ursprünglichen Zustand versetzen.

7. Hat der Mieter eine Einrichtung weggenommen, muss der den ursprünglichen Zustand fachgerecht wiederherstellen.

8. Der Vermieter kann vom Mieter die Zurücklassung von selbst eingebrachten Einrichtungen verlangen, gegen Erstattung der seinerzeitigen Herstellungskosten abzüglich eines

angemessenen Betrages für die Abnutzung – vorausgesetzt, der Mieter kann kein berechtigtes Interesse an der Mitnahme nachweisen.

9. Werden bei Auszug oder Räumung zurückgebliebene Gegenstände trotz zweimaliger Aufforderung mit Fristsetzung oder aber innerhalb von vier Wochen nach Auszug oder Räumung nicht abgeholt, kann der Vermieter diese zur Schadensminderung nach eigenem Ermessen verwerten. Danach besteht keine Aufbewahrungspflicht für den Vermieter. Ein nach Abzug aller Vermieterforderungen vorhandener Erlös steht dem Mieter zu. Entspricht der Vermieter zurückgebliebene Gegenstände als Abfall, haftet er nicht für eventuell vernichtete Wertgegenstände.

10. Der Mieter ist verpflichtet, nach Auszug ohne Aufforderung seine neue Anschrift anzugeben. Der Mieter haftet für Schäden, die dem Vermieter durch die Unterlassung dieser Verpflichtung entstehen.

## **§ 19 Zusatzvereinbarungen für vermietete Eigentumswohnungen**

1. Handelt es sich bei der Mietsache um eine Eigentumswohnung, gelten für das Mietverhältnis die in der Teilungserklärung oder in rechtsgültigen Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft festgelegten Bestimmungen

- über die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums,
- über die Hausordnung und
- über die Verpflichtung zur Zahlung der Betriebskosten,

soweit diese von den Bestimmungen dieses Vertrages abweichen und den Mieter betreffen. Der Vermieter muss dem Mieter die betreffenden Schriftstücke aushändigen. Die Mieter haben derartige Beschlüsse, die nach Vertragsabschluss aus sachlichen Gründen gefasst werden, als für sich verbindlich anzuerkennen, es sei denn, ihre Erfüllung ist für sie unbillig. Der Vermieter muss berechnete Belange der Mieter bei der Beschlussfassung vortragen und berücksichtigen.

2. Die Ansätze in der Jahresabrechnung des Verwalters sind für den Mieter verbindlich in Bezug auf die Betriebskostenabrechnung des Vermieters, solange es sich um zulässigerweise umlegbare Betriebskosten gemäß § 3 Ziff. 2 handelt und die Abrechnung des Verwalters nicht offensichtlich fehlerhaft ist. Wenn die Mieter Einblick in die Betriebskostenunterlagen erhalten möchten, die der Verwalterabrechnung zugrunde liegen, müssen sie dies über den Vermieter beim Verwalter anmelden. Der Vermieter genehmigt hiermit den Mietern den Zugang zu den Unterlagen.

3. Neben dem Vermieter ist der jeweilige Verwalter der Wohnungseigentumsanlage berechtigt, Einzelanweisungen zu erteilen, die zur Aufrechterhaltung der Hausordnung erforderlich sind.

## **§ 20 Wohnfläche**

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Wohnflächenverordnung in der jeweils gültigen Fassung für die Berechnung der Wohnfläche angewendet wird.

## § 21 Meldepflicht

Der Mieter muss sich innerhalb von zwei Wochen nach Bezug der Mietsache bei der Meldebehörde anmelden. Der Vermieter stellt dem Mieter dafür eine Wohnungsgeberbestätigung aus. Innerhalb \_\_\_\_\_ hat der Mieter die amtliche Meldebestätigung dem Vermieter vorzulegen.

## § 22 Datenschutz

1. Die vertragswesentlichen personenbezogenen Daten des Mieters, die in diesem Mietvertrag erhoben werden, finden ausschließlich zweckgebundene Verwendung zur Durchführung des Mietverhältnisses. Die Erlaubnis hierfür ergibt sich aus Art. 6 Abs. 1 b) der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO). Die Datenverarbeitung beschränkt sich hierbei auf die notwendigen Informationen.

2. Ist zu vertragsnotwendigen Abrechnungs- oder Verwaltungszwecken eine Datenweitergabe an Dritte erforderlich, wie z.B. an Versorger, Abrechnungsunternehmen oder Hausverwalter, dürfen die Daten an die betreffenden Empfänger weitergegeben werden.

3. Darüber hinaus kann der Vermieter nach Interessenabwägung gemäß Art. 6 Abs. 1 f) DSGVO Daten des Mieters verwenden, z.B. zur besseren Terminkoordination die Adressdaten des Mieters an Handwerker weitergeben. Der Mieter hat jedoch das Recht, einer solchen Datenverwendung zu widersprechen, sollten Gründe vorliegen, die sich aus dieser Situation ergeben.

4. Da der Vermieter verantwortliche Stelle im Sinne der DSGVO ist, muss er dafür sorgen, die Daten des Mieters, die ihm zur Verfügung gestellt wurden, durch technische und organisatorische Maßnahmen nach dem Stand der Technik zu schützen.

5. Der Mieter hat gemäß Art. 15 ff. DSGVO gegenüber dem Vermieter Rechte auf Auskunft, Weitergabe, Einschränkung, Berichtigung und Löschung seiner Daten, die er geltend machen kann. Einem berechtigten Auskunftersuchen muss der Vermieter spätestens nach 30 Tage nachkommen.

## § 23 Schlüssel/Zugangskarten

1. Der Mieter erhält vom Vermieter folgende Schlüssel/Zugangskarten

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Haustürschlüssel, ___ Stk.  | <input type="checkbox"/> Zugangskarte für |
| <input type="checkbox"/> Wohnungsschlüssel, ___ Stk. | <input type="checkbox"/> _____, ___ Stk.  |
| <input type="checkbox"/> Zimmerschlüssel für         | <input type="checkbox"/> _____, ___ Stk.  |
| <input type="checkbox"/> _____, ___ Stk.             | <input type="checkbox"/> _____, ___ Stk.  |
| <input type="checkbox"/> _____, ___ Stk.             | <input type="checkbox"/> _____, ___ Stk.  |
| <input type="checkbox"/> _____, ___ Stk.             | <input type="checkbox"/> _____            |
| <input type="checkbox"/> Kellerschlüssel, ___ Stk.   | <input type="checkbox"/> _____            |
| <input type="checkbox"/> Garagenschlüssel, ___ Stk.  | <input type="checkbox"/> _____            |

2. Der Mieter darf nur nach Genehmigung durch den Vermieter zusätzliche Schlüssel anfertigen lassen, wobei die Kosten von ihm zu tragen sind. Alle Schlüssel müssen bei Vertragsende vollständig an den Vermieter zurückgegeben werden. Wurden vom Mieter zusätzliche Schlüssel angefertigt, müssen diese ebenfalls bei Vertragsende dem Vermieter übergeben werden. Falls während der Mietzeit Schlüssel verloren gehen, muss der Mieter auf eigene Kosten neue Schlösser und Schlüssel anfertigen lassen, sofern dies aus Sicherheitsgründen notwendig ist. Gleiches gilt, wenn der Mieter bei Ende des Mietverhältnisses nicht alle Schlüssel zurückgeben kann. Wenn das Gebäude über eine zentrale Schließanlage verfügt, können die Kosten für verloren gegangene Schlüssel auch die zentrale Schließanlage betreffen. Falls der Mieter nachweisen kann, dass der Verlust eines Schlüssels keine konkrete Gefahr für die Sicherheit des Gebäudes oder der Wohnungen darstellt, ist er nicht verpflichtet, die Kosten für den Schlüsselverlust zu übernehmen.

## **§ 24 Zustand der Mietsache und Übergabeprotokoll**

1. Der Mieter hat die Mietsache eingehend besichtigt.
2. Am Tag der Übernahme werden Vermieter und Mieter ein Übergabeprotokoll anfertigen, in dem folgende Punkte festgehalten werden:
  - Zustand der Räume und Einrichtungsgegenstände
  - Zählerstände
  - Anzahl der Schlüssel
  - weitere Besonderheiten

Das Übergabeprotokoll ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Unstimmigkeiten sind zu kennzeichnen, sie berechtigen nicht zur Verweigerung der Unterschrift.

## **§ 25 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht**

1. Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aufgrund der §§ 536 a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben. Voraussetzung dafür ist, dass sie ihre Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform anzeigen.
2. Die Aufrechnung ist ausgeschlossen, wenn die Forderung bestritten, nicht rechtskräftig festgestellt und auch nicht entscheidungsreif ist.
3. Der Mieter darf keine Kautions wegen Mängelbeseitigungsansprüchen zurückhalten. er darf auch nicht mit Schadensersatzansprüchen wegen Mängeln der Mietsache aufrechnen.

## **§ 26 Schriftform**

1. Für jegliche Änderungen oder Ergänzungen des Mietvertrags ist die Schriftform erforderlich.
2. Falls bestimmte Bestimmungen des Vertrags unwirksam sind oder werden, hat dies keine Auswirkungen auf die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen. Anstelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine wirksame Regelung, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

## § 27 Besondere Vereinbarung

1. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(z. B. Nutzung von Gemeinschaftsräumen, Verhaltensregeln)

- Andere als in diesem Vertrag getroffene Vereinbarungen bestehen nicht.
- Es wurden keine mündlichen Nebenabreden getroffen.
- Die vom Vermieter an den Mieter ausgehändigte Hausordnung ist Bestandteil des Vertrags.
  
- Der Mieter bestätigt, dass ihm die Hausordnung, das Merkblatt zum richtigen Heizen und Lüften sowie \_\_\_\_\_ ausgehändigt wurden.
- Dieser WG-Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen erstellt, je eine für den Vermieter und den Mieter.

\_\_\_\_\_  
(Ort, Datum Unterschrift Vermieter)

\_\_\_\_\_  
(Ort, Datum Unterschrift Mieter 1)

\_\_\_\_\_  
(Ort, Datum Unterschrift Mieter 2)

\_\_\_\_\_  
(Ort, Datum Unterschrift Mieter 3)

## ANLAGE 1

### **Aufstellung der Betriebskosten nach § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV)**

Betriebskosten sind:

- 1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks**, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
- 2. die Kosten der Wasserversorgung**, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
- 3. die Kosten der Entwässerung**, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
- 4. die Kosten**
  - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage**, hierzu gehören die Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms und der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung  
oder
  - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage**, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums  
oder
  - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a**, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a  
oder
  - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten**, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und

Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

#### **5. die Kosten**

**a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage**, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder

**b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a**, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder

**c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten**,

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

#### **6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen**

**a)** bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder

**b)** bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder

**c)** bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

**7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs**, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

**8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung**, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

**9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung**, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

**10. die Kosten der Gartenpflege**, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen

einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

**11. die Kosten der Beleuchtung**, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

**12. die Kosten der Schornsteinreinigung**, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

**13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung**, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

**14. die Kosten für den Hauswart**, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

**15. die Kosten**

**a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage**, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich ihrer Einstellung durch eine Fachkraft, bis zum 30. Juni 2024 außerdem das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen, oder

**b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage**, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, bis zum 30. Juni 2024 außerdem die weiteren Kosten entsprechend Buchstabe a, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse, oder

**c) des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage**, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes;

**16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege**, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

**17. sonstige Betriebskosten:** \_\_\_\_\_

---