

**Mietvertrag für die Wohnung Nr. X
im Objekt XXX
in XXX**

zwischen

mondial kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
handelnd für das Sondervermögen „mondial campusfonds DI“
Herzog-Wilhelm-Strasse 1
80331 München

vertreten durch

XXX

- nachstehend „Vermieter“ genannt

und

- nachstehend „Mieter“ genannt

wird folgender Mietvertrag abgeschlossen:

1. Mietsache

Die Wohnung Nr. X im Objekt **XXX** wird zu Wohnzwecken vermietet und besteht aus 1 Zimmer/n. Die Wohnung wird möbliert vermietet.

- 1.1 Die Wohnfläche beträgt ca. **XXX** m². Diese Angaben dienen wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes, sondern ausschließlich zum Zwecke der Betriebs- und Heizkostenabrechnung. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume.
- 1.2. Die Benutzung der Mieträume für andere, insbesondere gewerbliche Zwecke, ist nicht gestattet.
- 1.3. Die Ausstattung und die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände ergeben sich aus der Anlage 1 zu diesem Mietvertrag. Diese Inventarliste ist Bestandteil des Mietvertrages und wird bei Einzug mit dem Übergabeprotokoll unterzeichnet.
- 1.4. Dem Mieter wird für die Dauer der Mietzeit ein Schlüsselsatz ausgehändigt. Die Schlüssel werden im Übergabeprotokoll festgehalten. Der Verlust des Schlüsselsatzes oder von Teilen durch den Mieter ist dem Vermieter umgehend anzuzeigen. Zusätzliche Schlüssel dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters angefertigt werden. Bei Beendigung des Mietvertrages ist der ausgehändigte Schlüsselsatz vollständig zurückzugeben.
- 1.5. Der Mieter kann - sofern vorhanden - den Fahrradkeller, den Trockenraum, den Gemeinschaftsraum sowie den Waschraum im Rahmen der Hausordnung auf eigene Gefahr mitbenutzen.
- 1.6 Der Mieter übernimmt die Wohnung in renovierungsbedürftigem/ nicht renovierungsbedürftigem Zustand [**Nichtzutreffendes bitte streichen**].

2. Mietzeit

- 2.1. Das Mietverhältnis beginnt am **XXX**.
- 2.2. Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Beide Parteien verzichten jedoch auf die Dauer von 1 Jahr ab Zustandekommen dieses Mietvertrages auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses. Eine ordentliche Kündigung ist erstmal zum Ablauf dieses Zeitraumes mit der gesetzlichen Frist zulässig.
- 2.3. Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende einzureichen.
- 2.4. Kündigungen bedürfen der Schriftform.
- 2.5. Wird der vermietete Wohnraum zur vereinbarten Zeit nicht zur Verfügung gestellt, so kann der Mieter Schadensersatz nur fordern, wenn der Vermieter, sein Vertreter oder sein Erfüllungsgehilfe die Verzögerung zu vertreten hat. Im Fall leichter Fahrlässigkeit ist die Haftung des Vermieters auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt. Das Recht des Mieters zur Minderung oder zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsgewähr bleibt unberührt.
- 2.6. Die Fortsetzung des Mietgebrauchs nach Beendigung des Mietverhältnisses führt entgegen § 545 BGB nicht zu einer stillschweigenden Verlängerung bzw. Fortsetzung des Mietverhältnisses. § 545 BGB wird ausdrücklich ausgeschlossen. Der Mieter schuldet aber für die Zeit ab Beendigung des Mietverhältnisses bis zur Herausgabe der Mietsache im vertragsgemäßen Zustand eine Nutzungsentschädigung in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete, mindestens jedoch in Höhe der zuletzt gültigen Miete. Die Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche behält sich der Vermieter vor.

3. **Miete, Betriebs- und sonstige Nebenkosten**

3.1. Die monatliche Miete errechnet sich wie folgt:

Kaltmiete	XXX€
Betriebskostenvorauszahlung	XXX€
Stromkostenvorauszahlung	XXX€
Vorauszahlung für den Multimediaanschluss	XXX€
Gesamtmiete	XXX€

3.2 Die Grundmiete gilt bis zum Beginn der Staffelmiete. Die Erhöhung der Grundmiete wird danach folgendermaßen vereinbart:

1. von XXX € um XXX € auf XXX € ab 01.01.XX
2. von XXX € um XXX € auf XXX € ab 01.01.XX
3. von XXX € um XXX € auf XXX € ab 01.01.XX

3.3. Die Laufzeit der Staffel ist unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses. Während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen nach den §§ 558 und 559 BGB nicht zulässig. Nach Ablauf der Staffelmietvereinbarung richtet sich die Erhöhung der Miete nach den gesetzlichen Vorschriften.

3.4. Die Gesamtmiete ist monatlich im Voraus bis zum 3. Werktag eines jeden Monats an den Vermieter zu entrichten.

3.5. Die Zahlung der Gesamtmiete erfolgt im Lastschriftzugsverfahren. Hierzu erteilt der Mieter dem Vermieter ein Lastschriftmandat; diese ist Anlage 3 zum Mietvertrag.

3.6. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass das Konto die erforderliche Deckung zum Einzug der monatlich zu zahlenden Miete nebst Nebenkosten aufweist. Die dem Vermieter berechneten Kosten für nicht eingelöste Lastschriften hat der Mieter zu tragen.

3.7. Kommt der Mieter mit der Zahlung in Verzug, ist der Vermieter berechtigt, für die 1. Mahnung Mahnkosten in Höhe von 10,00 € und für die 2. Mahnung Mahnkosten in Höhe von 15,00 € zu verlangen. Bei den Mahnkosten handelt es sich um einen pauschalisierten Schadensersatzanspruch. Der Mieter kann nachweisen, dass kein oder ein geringerer Schaden entstanden ist.

3.8. Die Betriebskosten richten sich sofern sie tatsächlich anfallen, nach der Betriebskostenverordnung §2 (erläutert durch die in Anlage 2 als Vertragsbestandteil beigefügte Betriebskostenaufstellung).

3.9. Die Betriebs- und Nebenkosten werden im Allgemeinen im Verhältnis der Mietfläche zur Gesamtwohnfläche auf den Mieter umgelegt, soweit kein abweichender Verteilungsschlüssel vereinbart ist und soweit gesetzliche Vorschriften nicht einen anderen Umlagemaßstab erfordern. Sofern Verbrauchserfassungsgeräte vorhanden sind, erfolgt die Umlage auf Basis des ermittelten Verbrauchs. Bei vermieteten Eigentumswohnungen trägt der Mieter denjenigen Anteil an den vereinbarten Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung, den die Einzelberechnung des Wohnungseigentumsverwalters für die vermietete Wohnung vorgibt, sofern der Mieter hierdurch nicht grob unbillig benachteiligt wird. Daneben trägt der Mieter alle weiteren Betriebskosten, die außerhalb dieser Abrechnung unmittelbar auf die Wohnung entfallen (z.B. die Grundsteuer).

3.10. Der Vermieter ist berechtigt, die Umlagemaßstäbe und Verteilerschlüssel zu ändern, sofern dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Liegenschaft dringend geboten ist.

3.11. Im Falle der Entstehung neuer Betriebs- oder Nebenkosten oder der Einführung neuer öffentlicher Abgaben im Sinne der §§ 1, 2 Betriebskostenverordnung können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt werden und auch hierauf angemessene Vorauszahlungen verlangt werden. Bei Neueinführung öffentlicher Abgaben bzw. im Fall neu entstehender Betriebs-

oder Nebenkosten kann der Vermieter diese im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umlegen und auch diesbezüglich angemessene Vorauszahlungen festlegen.

- 3.12. Bei Auszug des Mieters während des laufenden Abrechnungszeitraumes erfolgt die Betriebskostenumlage bei der nächsten fälligen Abrechnung. In diesem Falle trägt der Mieter die Nutzerwechselgebühr der durch den Auszug veranlassten Zwischenablesung nach der Heizkostenverordnung.
- 3.13. Die Nebenkosten richten sich nach der Betriebskostenverordnung. Die Höhe der Nebenkosten kann sich gemäß §§ 556 und 560 BGB verändern, wenn sich Betriebskosten erhöhen oder ermäßigen, wegfallen oder neu eingeführt werden.
- 3.14. Die von dem Mieter auf die Betriebs- und Nebenkosten geleisteten Vorauszahlungen werden jährlich einmal abgerechnet. Stichtag für die Abrechnung ist jeweils der 31. Dezember des auf die Abrechnungsperiode folgenden Jahres. Nachzahlungen für Betriebs- und Nebenkosten hat der Mieter innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnungsperiode an den Vermieter zu leisten. Nach erfolgter Abrechnung einer Abrechnungsperiode ist der Vermieter berechtigt, die Höhe der Vorauszahlungen für die Zukunft anzupassen.

4. Mietsicherheit

- 4.1. Der Mieter verpflichtet sich, an den Vermieter zur Sicherung von Ansprüchen aus dem Vertragsverhältnis eine Mietsicherheit in Höhe von drei Nettokaltmieten in Höhe von XXX € zu leisten.
- 4.2. Der Mieter ist berechtigt, die Kautions durch eine Bürgschaft in Form einer unbefristeten, unwiderruflichen, unbedingten und selbstschuldnerischen Bürgschaft eines im Inland als Zoll- und Steuerbürge zugelassenen Kreditinstitutes oder durch Hinterlegung eines verpfändeten Sparbuches in Höhe des genannten Betrages zu erbringen. Sofern der Mieter die Kautions in bar erbringt, wird der Vermieter den Kautionsbetrag auf ein Kautionsstreuhandkonto zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anlegen; die Zinsen stehen dem Mieter zu. Eine Barkautions kann in drei gleichen monatlichen Raten geleistet werden. Entsprechendes gilt bezüglich der Einzahlung im Fall der Hinterlegung. In diesen beiden Fällen ist die erste Rate zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Eine Bürgschaftsurkunde muss bei Beginn des Mietverhältnisses dem Vermieter übergeben werden.
- 4.3. Der Vermieter ist während der Mietzeit berechtigt, wegen rechtskräftig festgestellter, unstreitiger oder offensichtlich begründeter Forderungen die Mietsicherheit ganz oder teilweise in Anspruch zu nehmen. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, die Mietsicherheit unverzüglich um den entsprechenden Betrag aufzufüllen.
- 4.4. Der Mieter ist nicht berechtigt, Nachzahlungen aus Nebenkosten mit der Mietsicherheit zu verrechnen.
- 4.5. Für die Abrechnung der Mietsicherheit nach Beendigung des Mietverhältnisses steht dem Vermieter ein angemessener Zeitraum, im Regelfall: 6 Monate, zur Prüfung seiner Ansprüche zu.
- 4.6. Soweit der Mieter die Mietsicherheit durch Barsicherheit oder Spareinlage leistet, ist er zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig. Soweit der Mieter die Mietsicherheit durch Bürgschaft leistet, hat er die Bürgschaft vor dem Übergabetermin zu stellen.

5. Nutzung des Mietgegenstandes

- 5.1. Der Mieter darf die angemieteten Räume zu anderen als zu Wohnzwecken nur mit Erlaubnis des Vermieters nutzen.
- 5.2. Der Mieter hat für ordnungsgemäße Reinigung, Pflege, Lüftung und Beheizung der Mietsache zu sorgen. Darin eingeschlossen sind die Außenfenster und Außenfensterbänke. Bei Wohnungen,

die mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet sind, ist der Mieter im besonderen Maße zur Belüftung und Beheizung verpflichtet, um Kondenswasser und ähnliche Schäden zu vermeiden. Insoweit wird ausdrücklich auf die Anlage 5 a zum Mietvertrag verwiesen. Im Falle der schuldhaften Zuwiderhandlung haftet der Mieter für den entstandenen Schaden.

Der Mieter wird zudem darauf hingewiesen, dass die Wohnung mit Echtholzparkett ausgelegt ist. Das Parkett ist deshalb schonend zu behandeln und schonend zu reinigen. Der Mieter wird ergänzend auf die als Anlage 5 b beigefügten Reinigungshinweise verwiesen, die er bei der Reinigung des Parketts einzuhalten hat. Bei Nichteinhaltung behält sich der Vermieter Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung des Parketts vor.

- 5.3. Der Mieter hat die Mietsache einschließlich ihrer Einrichtungsgegenstände und die zur Allgemeinnutzung zur Verfügung stehenden Räume, Flächen und deren Einrichtung schonen zu behandeln sowie die Hausordnung zu beachten.
- 5.4. Der Mieter ist ohne ausdrückliche vorherige Zustimmung (Erlaubnis) des Vermieters nicht berechtigt, die angemieteten Räume oder einen Teil hiervon unterzuvermieten oder einem Dritten zu überlassen. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt werden würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann. Ist dem Vermieter die Überlassung nur über einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt. Erklärt sich der Mieter in einem solchen Fall mit der Erhöhung nicht einverstanden, besteht kein Kündigungsrecht des Mieters.
- 5.5. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt, Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.
- 5.6. Zum Befestigen von Gegenständen an Fliesen, Fenstern und Türen sind nur solche Mittel zu verwenden, die eine Beschädigung ausschließen. Dem Mieter ist es nicht gestattet, selbstständig Arbeiten an den Elektro- und Gasgeräten sowie den Elektro- und Gasdurchlauferhitzern vorzunehmen. Hierfür müssen zwingend Fachhandwerker beauftragt werden.
- 5.7. Zur Anbringung von Schildern, Reklamen, Automaten oder dergleichen außerhalb der Mieträume bedarf es der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vermieters. Die Erlaubnis kann vom Vermieter von der Zahlung einer angemessenen Vergütung abhängig gemacht werden. Behördliche Genehmigungen hat der Mieter auf eigene Kosten einzuholen. Die Erlaubnis kann jederzeit widerrufen werden, wenn sich für das Gebäude, die Mitbewohner oder die Anlieger Unzuträglichkeiten ergeben, vor allem die Anlagen vernachlässigt werden. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Anlagen dieser Art stehen. Er verpflichtet sich, auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses oder im Falle des Widerrufs der Erlaubnis den früheren Zustand wiederherzustellen. Die Kosten hierfür trägt der Mieter.
- 5.8. Befindet sich in der Wohnung eine Dusche, so ist der Mieter verpflichtet, diese vor Benutzung auf eigene Kosten mit einem fachgerechten Spritzschutz (Duschvorhang oder Duschtrennung), sofern nicht vorhanden, auszustatten. Der Mieter haftet für alle mittelbaren und unmittelbaren Schäden, die durch eine Verletzung dieser Verpflichtung eintreten.
- 5.9. Für die Anbringung von Antennen und Satellitenschüsseln, das Anbringen von zusätzlichen Sicherheitsketten und -schlössern oder Zusatzklingeln sowie der Nutzung einer abweichenden Beheizungsart benötigt der Mieter die Zustimmung des Vermieters. Diese kann vom Vermieter zu bestimmenden Auflagen abhängig gemacht werden. Eine erteilte Zustimmung kann außerdem widerrufen werden, wenn der Mieter Auflagen nicht einhält, Bewohner, Haus oder Grundstück

gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.

- 5.10. Die Mietsache ist mit Einrichtungsgegenständen bzw. Mobiliar ausgestattet (siehe Anlage 1). Dieses darf nicht zwischen den Räumen und unter den Mietern ausgetauscht oder sonstwie dauerhaft entfernt werden.

6. Tierhaltung

- 6.1. Die Haltung von Kleintieren wie Ziervögel, Zierfische, Hamster, Meerschweinchen oder vergleichbare Tiere ist dem Mieter ohne Einwilligung des Vermieters im haushaltsüblichen Umfang gestattet.
- 6.2. Andere Tierhaltung des Mieters, insbesondere Hundehaltung, ist nur bei vorheriger ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters gestattet.
- 6.3. Der Vermieter kann eine erteilte Zustimmung jederzeit widerrufen, wenn der Mieter Auflagen nicht einhält, Bewohner, Haus oder Grundstück gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.

7. Haftung des Vermieters

- 7.1.
 - 7.1. Im Übrigen kann der Mieter vom Vermieter Schadensersatz nur verlangen, soweit dem Vermieter, seinem Vertreter oder Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Eine Haftung auch für leichte Fahrlässigkeit des Vermieters, ist grundsätzlich ausgeschlossen, es sei denn, der Mieter konnte sich - in Ermangelung eines entsprechenden Versicherungsangebots - nicht gegen diesen Schaden versichern oder es wurden wesentliche Vertragspflichten des Vermieters verletzt oder der Vermieter hat einen Mangel der Mietsache arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Mietsache übernommen. Im Falle einer Haftung auch für leichte Fahrlässigkeit ist die Haftung des Vermieters auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.
 - 7.2. Eine Änderung der Beweislast zum Nachteil des Mieters ist mit den vorstehenden Regelungen nicht verbunden.
 - 7.3. Die Regelungen des vorstehenden Absatzes (7.2) gelten für alle Schadensersatzansprüche, und zwar gleich aus welchem Rechtsgrund, insbesondere wegen Mängeln der Mietsache, der Verletzung von Pflichten aus dem Schuldverhältnis oder aus unerlaubter Handlung.
 - 7.4. Die Haftung des Vermieters für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters beruhen, bleibt von den Vereinbarungen in diesem Vertrag unberührt. Dasselbe gilt für das Recht des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung.
 - 7.5. Der Vermieter haftet nicht für Feuchtigkeitsschäden an im Keller gelagerten, wasserdurchlässigen und feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen. Zur Vermeidung etwaiger Schäden wird empfohlen, die Gegenstände nicht direkt auf den Boden oder an das Mauerwerk zu stellen.

8. Mängel der Mietsache / Haftung des Mieters

- 8.1. Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Schäden am Haus und in den Mieträumen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort anzuzeigen. Das Gleiche gilt, wenn sich ein Dritter eines Rechts an

der Sache anmaßt. Dies gilt auch für Fugenrisse in den Feuchträumen. Für durch schuldhaft verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.

- 8.2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch die Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden, dies gilt insbesondere für Schäden, die durch ungenügenden Wetter- (Sturm, starker Regen) oder Frostschutz verursacht worden sind sowie bei Schäden, die durch ungenügendes Lüften und Heizen verursacht werden.
- 8.3. Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen, schuldhaft verursacht worden sind.
- 8.4. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten räumlich-gegenständlichen Bereich liegt. Dies gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die mehrere Mieter gemeinsam nutzen.
- 8.5. Der Mieter hat die Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Fristen nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden oder unbekanntem Aufenthalts des Mieters bedarf es der schriftlichen Mahnung unter Fristsetzung nicht.
- 8.6. Dem Mieter wird empfohlen, eine ausreichende Haftpflicht- und Hausratversicherung gegen Schäden aller Art, die sich aus dem Mietverhältnis an seinem Eigentum ergeben können, abzuschließen und während des Mietverhältnisses vorzuhalten.

9. Schönheitsreparaturen

- 9.1. Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung durchzuführen, die während der Mietzeit durch seinen Mietgebrauch erforderlich werden. Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizungsrohre und offen liegender Versorgungsleitungen für Wasser und Gas, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen und das Reinigen der Fußböden.
- 9.2. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Der Mieter ist berechtigt, die Schönheitsreparaturen in entsprechender Qualität selbst auszuführen.
- 9.3. Die Schönheitsreparaturen sind fällig, wenn und soweit eine Renovierung nach dem Zustand der jeweiligen Teile der Wohnung notwendig ist. Erfahrungsgemäß werden diese in folgenden Intervallen erforderlich sein:
 - (a) in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre;
 - (b) in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre;
 - (c) in Nebenräumen alle 7 Jahre.
- 9.4. Die Fristen gelten ab Überlassung der renovierten Mieträume an den Mieter sowie im weiteren Verlauf des Mietverhältnisses jeweils ab der letzten Ausführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter. Der Übergabe renovierter Mieträume steht es gleich, wenn dem Mieter ein angemessener Ausgleich für die vorvertragliche Abnutzung durch den Vormieter vom Vermieter geleistet wurde. Bei Übergabe einer unrenovierten oder renovierungsbedürftigen Wohnung steht dem Mieter im Übrigen die Durchführung von Schönheitsreparaturen zu Beginn und im weiteren Verlauf des Mietverhältnisses frei. Ausgenommen sind Schäden, die nicht auf den Mietgebrauch zurückzuführen sind. Diese sind vom Vermieter zu beseitigen. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, offenliegender Versorgungsleitungen für Wasser und Gas, der Innentüren und Außentüren von innen sowie das Streichen der Fenster von innen (bei Doppelfenstern das innere Fenster von innen und außen, der Zwischenraum und das äußere

Fenster von innen), der die Wand abschließenden Einbauschränke aus Holz und sonstiger Holzverkleidungen an den Wänden und das Reinigen der Fußböden.

- 9.5. Vermieter und Mieter bleibt der Nachweis offen, dass die Schönheitsreparaturen wegen des Grades der Abnutzung der Wohnung schon vor oder erst nach dem Ablauf der Fristen notwendig sind.
- 9.6. Fällige Schönheitsreparaturen hat der Mieter vor dem Ende des Mietverhältnisses so rechtzeitig nachzuholen, dass die Räume fachgerecht renoviert zurückgegeben werden können. Der Mieter hat bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Schönheitsreparaturen auszuführen, die im Fall der Fortsetzung des Mietverhältnisses noch nicht erforderlich wären.

10. Kleinreparaturen

- 10.1. Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung trägt der Vermieter, sofern Schäden nicht vom Mieter selbst oder seinen Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursacht worden sind.
- 10.2. Der Mieter übernimmt die Kosten für Kleinreparaturen, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur den Betrag von 110,00 € und der dem Mieter entstehende jährliche Aufwand 8 % der Jahresnettomiete, höchstens jedoch 500,00 € nicht übersteigen.
- 10.3 Kleinreparaturen erfassen das Beheben kleinerer Schäden an Installationsgeräten für Elektrizität, Wasser, Abwasser und Gas, den Heiz-, Koch- und Kühleinrichtungen, Thermen, den Fenster- und Türverschlüssen, den Bedienvorrichtungen für Roll- und Fensterläden sowie ähnlichen Einrichtungen, die dem häufigen und direkten Zugriff des Mieters ausgesetzt sind.

11. Bauliche Veränderungen durch den Mieter

- 11.1. Veränderungen der Mietsache, z. B. Um- oder Einbauten, dürfen nur nach schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Die Zustimmung kann der Vermieter davon abhängig machen, dass der Mieter ihm eine vollständige Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes bei seinem Auszug zu-sichert. Die Zustimmung führt nicht zu einer Kostentragungspflicht des Vermieters.
- 11.2. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts des Mieters jedoch verhindern, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. In diesem Fall hat der Vermieter an den Mieter den Zeitwert der zurückgelassenen Sachen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Abnutzung und des technischen Fortschritts zu zahlen. Mieter und Vermieter haben sich so rechtzeitig zu erklären, dass Vereinbarungen hierüber noch vor der Räumung getroffen werden können. Übernimmt der Vermieter vom Mieter eingebaute Einrichtungen nicht, so hat der Mieter bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand einschließlich aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten wiederherzustellen.
- 11.3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.

12. Besichtigung der Mietsache durch den Vermieter

- 12.1. Dem Vermieter und/oder seinen Beauftragten, die sich entsprechend auszuweisen haben, steht die Besichtigung der Mieträume in der Zeit von 9 bis 12 Uhr und von 15 bis 19 Uhr zu, sofern er dem Mieter die Besichtigung in der Regel mindestens 1 Woche vorher angekündigt hat. Der Grund der Besichtigung soll mit der Ankündigung mitgeteilt werden. Die Besichtigung zur Prüfung der Mieträume darf 2-mal pro Jahr erfolgen; aus wichtigen Gründen ist sie im erforderlichen Umfang zulässig. In Fällen dringender Gefahr ist der Zutritt jederzeit - auch ohne vorherige Ankündigung - gestattet.

- 12.2. Der Mieter gestattet im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses oder bei beabsichtigtem Verkauf des Grundstücks oder der Wohnung die Besichtigung der Mieträume zusammen mit dem Miet- bzw. Kaufinteressenten zu den oben angeführten Zeiten in angemessenem Maß.
- 12.3. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Mieträume auch während seiner Abwesenheit im vereinbarten Umfang und in dringenden Fällen betreten werden können. Dazu hat er sicherzustellen, dass er (auch telefonisch) erreichbar ist, um den Zutritt selbst oder über einen Beauftragten zu ermöglichen. Gegebenenfalls hat er die entsprechenden Schlüssel an einer für den Vermieter zumutbar erreichbaren Stelle zu hinterlegen und dem Vermieter die Hinterlegungsstelle identifizierbar mit Namen, Anschrift und Telefonnummer mitzuteilen.
- 12.4. Der Mieter trägt solche Kosten, die dadurch entstehen, dass die Wohnung trotz rechtzeitiger Ankündigung nicht betreten werden konnte.

13. Beendigung des Mietverhältnisses / Rückgabe der Mietsache

- 13.1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Sind Gegenstände von einem Vormieter übernommen worden, z.B. Lampen, Gardinenstangen, Küchengeräte, etc., die nicht an einen Nachmieter weitergegeben werden können, sind diese Gegenstände zu entfernen bzw. zu entsorgen. Das Gleiche gilt für Teppichböden, auch diese müssen rückstandslos entfernt werden.
- 13.2. Einrichtungsgegenstände, die Bestandteil der Wohnung sind, sind komplett und in einwandfreiem, altersgerechten Zustand zurückzugeben.
- 13.3. Vor Beginn der Anstricharbeiten ist insbesondere darauf zu achten, dass die Fensterrahmen, Türzargen, Fensterbänke, Fußleisten etc. mit Kreppband abzukleben sind, um sie vor einem Überstreichen mit Farbe zu schützen. Darüber hinaus sind Lichtschalter- und Steckdosenabdeckungen vor den Anstricharbeiten abzumontieren, um ein Überstreichen der Abdeckungen mit Farbe zu verhindern. Bitte achten Sie darauf, die Sicherungen vor den Arbeiten an Lichtschaltern und Steckdosen auszuschalten. Die Abdeckungen sind vor dem Wiederanbringen gründlich zu reinigen.
- 13.4. Die Wohnung ist gründlich zu reinigen. Besonderer Wert ist auf die Küche und das Badezimmer zu legen. Der Kühlschrank ist abzutauen und zu reinigen. Die Herdplatten, insbesondere die Bereiche rund um die Herdplatten, sind von Verkrustungen jeglicher Art zu befreien. Die Dunstfilter in der Luftabzugshaube sind auszutauschen und durch einen neue zu ersetzen. Das Toilettenbecken sowie die anderen Ausstattungsgegenstände im Bad sind mit größter Sorgfalt zu säubern. Fenster, Fensterrahmen, Türen, Türrahmen sowie Heizkörper und Fußleisten sind zu putzen
- 13.5. Es sind alle Schlüssel - auch die vom Mieter beschafften - an den Vermieter zu herauszugeben.
- 13.6. Bei Verlust ausgehändigter oder selbst beschaffter Schlüssel ist der Vermieter berechtigt, neue Schließzylinder an den Hauseingängen, dem Kellereingang und an sonstigen sicherheitsrelevanten, gemeinschaftlich von allen Mietern genutzten Räumen und Einrichtungen anbringen zu lassen, es sei denn, der Mieter weist nach, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Mieter, es sei denn, der Mieter weist nach, dass er den Verlust des/der Schlüssel nicht zu vertreten hat. Schadensersatzansprüche gegen den Mieter bleiben unberührt.
- 13.7. Keller und/oder Bodenräume sind geräumt und gereinigt zu hinterlassen. Eine Abfuhr von Sperrmüll/sperrigen Gegenständen ist vom Mieter zu veranlassen.
- 13.8. Bei Auszug des Mieters ist dieser verpflichtet, dem Vermieter unverzüglich die neue Anschrift mitzuteilen.
- 13.9. Der Vermieter verpflichtet sich, gegenüber dem Mieter über die geleistete Mietsicherheit innerhalb der ihm zustehenden Prüf- und Überlegungsfrist von in der Regel sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Mietsache abzurechnen. Sofern die Kaution

nicht zur Befriedigung von Ansprüchen aus dem Mietverhältnis benötigt wird, erfolgt die Freigabe bzw. Rückzahlung der Kautions auf ein von Mieter benanntes Konto. Für noch nicht fällige Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis, wie zum Beispiel einer Nachzahlung von Betriebskosten, kann ein Teil der Kautions auch länger als sechs Monate einbehalten werden.

14. Personenmehrheit

- 14.1. Besteht eine Mietpartei aus mehreren Personen, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- 14.2. Die Mieter bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig zur Entgegennahme von Willenserklärungen des Vermieters, und zwar unter gegenseitiger Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Die gegenseitige Bevollmächtigung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden, der Widerruf ist dem Vermieter gegenüber zu erklären.
- 14.3. Der Mieter hat dem Vermieter anzuzeigen, wenn weitere Personen dauerhaft in seinen Haushalt einziehen oder aus dem Haushalt ausziehen.

15. Datenschutz / Meldewesen

- 15.1. Die für die Bearbeitung des Vertragsverhältnisses notwendigen personenbezogenen Daten werden vom Vermieter oder seinen Erfüllungsgehilfen elektronisch gespeichert. Die Dauer der Speicherung nach Beendigung des Mietverhältnisses richtet sich nach den gesetzlichen Aufbewahrungsfristen. Der Vermieter ist berechtigt, den Namen und die Anschrift des Mieters an seine Erfüllungsgehilfen weiterzugeben, die sich ihrerseits zur Beachtung der Datenschutzbestimmungen zu verpflichten haben.
- 15.2. Bei Abschluss des Mietvertrages ist der Vermieter berechtigt, folgende personenbezogene Daten: Name, Vorname, Anschrift, Wohnungsbezeichnung, beheizte Wohnfläche und Bezugsdatum an den für das Objekt zuständigen Energieversorger ausschließlich zum Zwecke der Erstellung der jeweiligen Abrechnung (falls vorhanden) zu übermitteln.
- 15.3. Bei Beendigung des Mietvertrages ist der Vermieter berechtigt, zum Zwecke der Abwicklung der Schlussrechnung die neue Anschrift des Mieters zu erheben. Ausschließlich für diesen Zweck ist die Übermittlung der Anschrift an das für das Objekt zuständige Versorgungsunternehmen zulässig.

16. Hausordnung

- 16.1. Die in Anlage 4 beigefügte Hausordnung ist Vertragsbestandteil dieses Mietvertrages.

17. Salvatorische Klausel

- 17.1. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Eine ungültige Bestimmung wird durch eine wirksame Bestimmung ersetzt, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Das Vorstehende gilt im Fall von Lücken entsprechend.
- 17.2. Mit der Unterschrift des Mieters wird auch der vollständige Erhalt des Mietvertrages nebst Anlagen bestätigt.

18. Sonstige Vereinbarungen (Objektspezifische Besonderheiten)

- 18.1. Die Versorgung der Wohnung mit Strom erfolgt über die zentrale Stromverteilung des Gebäudes auf Veranlassung des Vermieters. Es wird ausdrücklich zwischen den Parteien vereinbart, dass die Belieferung mit Strom für die Wohnung als Nebenleistung zur Wohnungsvermietung durch den Vermieter erfolgt. Der Mieter kann keinen eigenständigen Stromanschluss an das allgemeine Versorgungsnetz verlangen und somit auch keinen eigenen Stromliefervertrag abschließen.
- 18.2. Sollte die Wohnung mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sein, hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass die Funktion dieser Geräte nicht beeinträchtigt wird. Eine Außerbetriebnahme oder eine Demontage der Geräte ist untersagt. Außerdem ist darauf zu achten, dass eine unnötige Alarmierung vermieden wird, z.B. durch starkes Rauchen in unmittelbarer Nähe der Geräte.
- 18.3. Die Heiz- und Warmwasserkosten trägt der Mieter wie folgt:
 - a. Der Mieter trägt 70% der Heiz- und Warmwasserkosten nach dem Ergebnis der Wärmemesser oder Heizkostenverteiler bzw. Warmwasserzähler oder Warmwasserkostenverteilern und 30% der Heiz- und Warmwasserkosten nach der Wohn- bzw. Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum.

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

- b. Die Kosten des erfassten Wärmeverbrauchs in Gemeinschaftsräumen werden nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzflächen des Hauses umgelegt.
- c. Die Kosten der Wasserversorgung werden nach Verbrauch abgerechnet. Bei Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt eine Zwischenablesung der Kaltwasserzähler und eine Abrechnungstrennung der Wasserversorgung. Die diesbezüglich anfallenden Kosten trägt der Mieter. Gleiches gilt hinsichtlich der Kosten der Stromversorgung.
- d. Die Stromkosten gemäß 19.1 werden im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung anhand des im Abrechnungszeitraum erfassten Stromverbrauchs des Mieters abgerechnet. Dabei ist die Gesamtstromabrechnung des Stromlieferanten des Vermieters die Grundlage für die Stromkostenabrechnung im Verhältnis zum Mieter. Die Grundgebühren für den Stromlieferungsvertrag werden im Verhältnis der Anzahl der Wohneinheiten zur Gesamtzahl der Wohneinheiten des Objektes anteilig auf den Mieter umgelegt. Nach erfolgter Abrechnung einer Abrechnungsperiode ist der Vermieter berechtigt, die Höhe der Vorauszahlungen für die Zukunft anzupassen.

.....
Ort, Datum

.....
Ort, Datum

.....
Vermieter / Verwalter

.....
Mieter

- Anlage 1: Inventarliste
- Anlage 2: Betriebskostenverordnung
- Anlage 3: SEPA-Lastschriftmandat
- Anlage 4: Hausordnung
- Anlage 5 a: Richtiges Heizen und Lüften
- Anlage 5 b: Pflegehinweise Parkett
- Anlage 6: Widerrufsbelehrung
- Anlage 7: Energieausweis
- Anlage 8: Bestätigung zur Vorlage beim Einwohnermeldeamt - Einzug