

§ 24

Zusatz zum Mietvertrag Individualvereinbarungen der Vertragsparteien

Fußböden

Es befinden sich (ggfs. wechselnde) Bodenarten wie. z.B. Teppichboden, Parkettboden, Fliesenboden, Korkboden im Wohnobjekt. **Einzelne Böden** im Haus sind erneuert worden, bzw. sind die Böden im Übergabezustand in einwandfreiem Zustand befindlich. Sie wurden bei der Besichtigung vor Vertragsabschluss und nochmals vor Übergabe in genauen Augenschein durch beide Parteien genommen. Es befinden sich keine Schäden wie etwa Kratzer, Flecken, Verfärbungen auf diesen; alle Böden sind vollumfänglich gebrauchstauglich. Zur Dokumentation werden ggfs. Lichtbilder im gegenseitigen Einvernehmen gefertigt.

Der Mieter wurde darüber informiert, dass ggfs. vorhandenes Parkett, Laminat, gleichermaßen wie Korkboden nur „nebelfeucht“ und damit nicht wie ein normaler Fußboden zu reinigen ist. Ein Teppichboden ist regelmäßig nach Bedarf und Schmutzzustand abzusaugen. Mieter und Vermieter einigen sich darauf, dass ggfs. vorhandene Teppichauslegeware aus hygienischen Gründen - die unmittelbar dem Mieter zugutekommen sollen, einmal im Jahr feucht mittels gängiger Apparaturen gereinigt und desinfiziert wird. Der Vermieter beteiligt sich, da Gesamtinteresse hieran besteht, im Gegenzug an den Feucht- Reinigungskosten am Teppich jährlich mit bis zu 25 € Materialkosten auf Rechnungsnachweis des Mieters.

Vermieter und Mieter kommen überein, dass die Böden nur mit Fachpflegemitteln behandelt werden, also kein Scheuerpulver oder sonstig ungeeignete oder scharfe Mittel Verwendung finden. Dies, um die Oberfläche zu schonen und schnellerer Verschmutzung durch Aufräumen der Oberflächen vorzubeugen. Das erleichtert dem Mieter letztendlich auch die laufende Reinigung. Die Pflegemittel-Erstausstattung übernimmt der Vermieter auf seine Kosten und rüstet den Mieter damit aus. Der Mieter wird diese Mittel auf eigene Kosten zukünftig selbst erwerben und als Parkett/ Laminat/ Kork/ Steinpflege verwenden. Dabei ist der Mieter nicht Marken-gebunden. Falls er nach fachmännischem Rat wenden kann, das günstiger ist und die gleichen Eigenschaften aufweist, wie das übergebene Erstpflegemittel, gestattet, diese Produkte einzusetzen. Damit ist für beide Parteien gesichert, dass alle Böden der Wohnung langlebig, hygienisch unbedenklich und in optimalem Oberflächenzustand für laufende Reinigungen verbleiben, was sich auch für den Mieter günstig auf dessen Wohnklima und Wohnwert auswirkt.

Zuzug von Verwandten und Besuchsregelung

Die Parteien vereinbaren einvernehmlich, dass es gestattet ist, Besuch von Verwandten zu erhalten. Dieser dauert jedoch längstens sechs Wochen an. Sollte der Besuch länger als sechs Wochen ununterbrochen andauern, ist dieser auf Einzelvereinbarung - allerdings sodann mit einer Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlungen - verbunden. Diese werden für die Zeit ab sechs Wochen angemessen angepasst. Die Erlaubnis, sich als Besuch länger als sechs Wochen mit in der Wohnung aufzuhalten, bedarf ausdrücklicher Schriftform, die auch nicht mündlich abbedungen werden kann. Die gleichen Personen, die sich bis zu sechs Wochen ununterbrochen in der Wohnung aufgehalten haben, dürfen erst wieder - nachdem sie drei Monate anderweitig Aufenthalt hatten - wieder zu erneutem Dauerbesuch kommen. Die Parteien treffen diese Vereinbarung im Rahmen einer Interessenabwägung. Zum einen sollen hierdurch unvor-

Den Mietern wird in zweifacher Ausfertigung ein Merkblatt für fachgerechtes, richtiges Lüften übergeben. Die Parteien vereinbaren zusätzlich, dass nach Nutzung und Lage der einzelnen Räumlichkeiten - je nach Witterung und Jahreszeit - g.gfs. auch mehr als zwei oder drei Mal am Tag Stoßlüftung notwendig werden kann, um das Mieterinteresse an gesundem Raumklima und das Vermieterinteresse an schadensfreier Erhaltung der Mieträumlichkeiten zu decken. Die Mieter bestätigen diese Vereinbarung mit ihrer Unterschrift, ebenfalls dass sie eine Ausfertigung des Merkblatts und dessen Übersetzung ebenfalls verbindlich beherzigen werden. Sollte sich ungeachtet der Einhaltung des Merkblatts und der hiesigen Vereinbarungen Schimmel ergeben, werden die Mieter dem Vermieter unverzüglich und im frühesten feststellbaren Stadium des Schimmels Mitteilung zu geben, damit unverzüglich Schadensermittlung der Ursachen und Beseitigung der selben eingeleitet werden kann um den o.g. gemeinsamen Zwecken und Zielen des Mietverhältnisses Fortgang zu geben

Lüften im Mietobjekt

Die Vermietersseite hat aus Sicherheitsgründen Wert daraufgelegt, dass in allen Zimmern, die zu Wohnzwecken dienen, also auch diejenigen, welche g.gfs. und nur durch Zufall, Möglichkeit zum Schlafen bieten könnten, Rauchmelder installiert sind. (z. B. Wohnzimmer-Couch). Die Rauchmelder müssen nach Gesetz jedes Jahr überprüft werden. Zu diesem Zweck finden sich Vermieter und Mieter am jeweiligen 30.06. des laufenden Jahres - sofern dieser nicht auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag fällt - nach terminlicher Vorabvereinbarung zusammen und prüfen jedes Einzelgerät an dessen regulären Standort in der Wohnung. Über jedes Gerät, bei dem die Funktion überprüft wurde, wird ein schriftlicher Prüfvermerk gefertigt, den Vermieter und Mieter unterzeichnen. Jeder der Parteien erhält eine Mehrfertigung. Diese ist so lange aufzubewahren, bis die neue Prüfung im Folgejahr erfolgt ist. Die Rauchmelder sind mit einer sog. 10-Jahres Batterie ausgerüstet, sodass es nicht erlaubt ist, die Rauchmelder zu öffnen. Diese sind betriebsbereit am derzeit angebrachten Ort weiter vorzuhalten. Bei erkennbaren Fehlern oder Störungen der Geräte ist der Vermieter unverzüglich zu informieren, um Abhilfe schaffen zu können.

Rauchmelder

Dafür spricht vor allem auch die Quadratmeterzahl der Wohnung, welche als für die Zahl der in der Wohnung regulär wohnenden Menschen als adäquat ausgelegt angenommen wird. Daher gehen beide Parteien davon aus, dass ein Dauer-Zuzug weiterer als der bisher bekannt gegebener Personen nicht stattfinden wird. Ist dieser nach gesetzlichen Maßgaben möglich, kann nur so viel Zuzug in Anspruch genommen werden, dass die Wohnung nicht überbelegt ist. Im Zweifelsfall hat dies das zuständige Fachamt des zuständigen Landkreises zu entscheiden. Der Zuzug familienfremder Dritter ist grundsätzlich nur gestattet, wenn eine schriftliche Genehmigung der Vermietersseite vorliegt, nachdem dies dem Wesen einer Untervermietung gleichkommen würde.

hergesehene Schwankungen bei den Verbrauchskosten abgefangen werden, die g.gfs. beim Mieter in erhöhten Nebenkostenzahlungen münden. Zum anderen sollen unvorhergesehene Kostensprünge bei den Allgemeinkosten vermieden werden, welche Mitmieter im Haus mitbelasten können. Durch diese einvernehmliche Regelung sollen auf der anderen Seite die gesetzlichen und durch Rechtsprechung garantierten Rechte des Besuchers gewahrt werden. Dabei sind sich die Parteien bewusst, dass die Wohnung primär für diejenige(n) im Mietvertrag ausgewiesene(n) Person(en) und möglicher in der Regel minderjähriger Kinder bereit gestellt ist.

, den: (Vermieter) (Mieterseite)

Notschlüssel

Die Parteien vereinbaren in gegenseitigem Einvernehmen, dass ein Haustür/Wohnungsschlüssel beim Vermieter verbleibt. Er kommt vermietetseits nur im absoluten Notfall und bei Gefahr im Verzug zum Einsatz. Der Schlüssel wird in beiderseitiger Anwesenheit und gegenseitigem Einvernehmen in ein festes Kuvert verbracht, auf dem Vermieter- und Mieterseite quer unterzeichnen. Darüber wird zur Sicherung gängiges, durchsichtiges Packband gezogen. Damit ist jederzeit nachvollziehbar, ob der Schlüssel benutzt wurde, oder nicht. Nach erfolgter Nutzung im o.g. Sinn seitens des Vermieters ist dies dem Mieter spätestens nach dessen Rückkehr ins Objekt unverzüglich anzuzeigen. Hernach wird die Versiegelung erneut und in gleicher Art und Weise wie oben beschrieben vorgenommen

Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung während und bei Beendigung des Vertragsverhältnisses

In Ergänzung - zu den bereits im fest mitverbundenen Formularmietvertrag ausgewiesenen Vereinbarungen - ohne diese aufzuheben oder in ihrem bisherigen Sinngehalt zu ändern - vereinbaren sich die Parteien hierzu ergänzend im gegenseitigen Einvernehmen wie folgt:

(1)

Befindet sich die Mietsache bei Übergabe im gesamt- renovierten Zustand, übernimmt der Mieter die durch seinen Mietgebrauch erforderlich werdenden/gewordenen Schönheitsreparaturen. Die Mietsache gilt als gesamtrenoviert übergeben, wenn etwa vorhandene Gebrauchsspuren so unerheblich sind, dass die Mieträume im Zeitpunkt der Übergabe den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln. Im Streitfall hat jede Partei die Möglichkeit, zum Einzugszeitpunkt des Mieters das fachmännische Urteil eines anerkannten SV oder Meisterbetriebs einzuholen, um den diesbezüglichen Zustand der Räumlichkeiten feststellen zu lassen. Widersprechen sich eingeholte Gutachten, ist ein öffentliches Obergutachten einzuholen. Die hierfür entstehenden Kosten trägt jede Partei zur Hälfte.

Soweit der Mieter die während der Mietdauer durch seinen Gebrauch erforderlich gewordenen Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt hat, hat er sie spätestens am Ende des Mietverhältnisses nachzuholen.

(2)

Bei einer teil-renoviert übergebenen Wohnung hat der Mieter nur diejenigen Bereiche mit üblichen und nach individuellem Abnutzungsgrad regelmäßig fällig werdenden Schönheitsreparaturen zu versehen, die auch renoviert an ihn übergeben worden sind. Zur beiderseitigen, transparenten Abdeckung dieses Sachverhalts werden die teilrenovierten Bereiche zwischen den Parteien in einem Zusatzprotokoll erfasst und von nicht renovierten Bereichen damit abgegrenzt.

(3)

Bei Übergabe einer unrenovierten Mietsache an den Mieter ist der Mieter nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen oder deren Kosten zu tragen auch nicht bei seinem Auszug aus dem Objekt. Dies gilt allerdings nicht für Schönheitsreparaturen, soweit sie aus Um-

ständen erforderlich werden, die der Mieter aus anderen Gründen als der regulären Wohnnutzung zu vertreten hat und die nicht im Verantwortungsbereich des Vermieters liegen.

Auf die Dauer der Mietzeit ist der Mieter berechtigt, die Wände auch mit sog. Akzent- oder Starkton-Farbgebung zu versehen. Solche intensive Farbgebung hat der Mieter am Ende der Mietzeit zu beseitigen. Es steht ihm hierzu wahlweise die Möglichkeit zu, die Farbgebung durch Reinweiß oder Pastellfarben fachmännisch so abzudecken, dass nur noch ein einziger weiterer Anstrich notwendig ist, um die vom Mieter ausgebrachte Farbgebung vollständig wieder abzu-

decken.

Gartennutzung

Der Garten ist allen Hausbewohnern zugänglich. Es gibt keine speziellen Nutzungszuweisungen. Die Mieterseite wird darüber in Kenntnis gesetzt, dass sie sich mit den Mit-Mietern über einen vernünftigen Nutzen direkt und im Einvernehmen zu verständigen hat. Dies bedeutet, dass man z. B. abzuhalten Gartenfeiern vorab ankündigt und den Zeitpunkt koordiniert. Bei der Nutzung des Gartens durch die Mieterschaft ist im Übrigen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und der schonenden Behandlung des Gartens als Grundlage eines ordnungsgemäßen Zusammenlebens maßgebend, der allen Beteiligten zugute kommt.

Was die Gartenpflege angeht, ist diese ausweislich der Aufstellung der Neben- und Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (Betr.KV) unter Ziff. 10 des Mietvertrages bereits geregelt. Der Mieter hat keine Verpflichtung, irgendwelche Pflegemaßnahmen im Garten zu erbringen. Die anfallenden Arbeiten werden kostenpflichtig durch Dritte beauftragt und gelöst. Von den Gesamtkosten, die nachgewiesen werden, entfallen auf den Mieter die nach seiner vermieteten Nutzfläche entfallende Quote, d. h. in Höhe dieser Quadratmeterzahl im Verhältnis zur Gesamt-quadratmeterzahl des Gesamtobjekts.

Rauchen im Objekt

Die Mieterseite hat mehrfach versichert, dass sie Nichtraucherin ist. Dies war ein primäres Auswahlkriterium, ihr die Wohnung anzuvertrauen. Rauchen, auch Passivrauchen ist erwiesenermaßen gesundheitsschädlich. Daher vereinbaren die Parteien, dass Besuch der Mieterseite im Freien außerhalb der Wohnräumlichkeiten, z.B. auf einer Terrasse/Balkon, soweit vorhanden, raucht. Dies soll dafür sorgen, dass zum einen das Raumklima in der Wohnung aber auch im Haus / Hausgang für den Mieter und die Mitmieter attraktiv bleibt. Zum anderen soll es einer voranschreitenden Abnutzung der Wohnräumlichkeiten und Schädigung durch Nikotin - in massiver Form - und frühzeitigen Schönheitsreparaturen seitens des Mieters vorbeugen.

Gleiche Beachtung gilt auch für möglicherweise einziehende Dritte, die als Partner/Partnerin aufgenommen werden, gleichermaßen wie für die Kinder, die sich in der Wohnung aufhalten und rauchen sollen, gleichermaßen für den Fall, wenn die Mieterseite selbst wider Erwarten mit dem Rauchen beginnen würde. Sollte die Vereinbarung nicht beachtet werden und es durch entsprechenden Rauchgenuss zu unzuträglichen Schäden durch Nikotin in der Wohnung kommen, ist die Mieterseite verpflichtet, die Schäden - unabhängig von der Frage der Schönheitsreparaturen - zu beseitigen, wenn aus fachmännischer Sicht / Sachverständigen ein ledigliches Überstreichen der betroffenen Decken und Wände oder sonstigen Einrichtungen, nicht ausreichen sollte.

Gleiches gilt für die möglicherweise weiter betroffenen Mietgegenstände wie Rollladenabde-

ckungen, Lampen etc. die nicht lediglich durch eine einfache Reinigung mit Seife und Wasser vom Nikotin befreit werden können, sondern eine Spezialbehandlung erfahren oder im schlimmsten Fall ausgetauscht werden müssen.

Zufahrt zum Grundstück

Die Zufahrt hierzu ist Tag und Nacht freizuhalten, dies gilt insbesondere für Flucht- und Feuer-gassen, Garagen- und Stellplatzzufahrten. Auf diese Notwendigkeit ist die Mieterseite explizit hingewiesen worden und akzeptiert diese auch.

Individual- Vereinbarung zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung

Obschon der Vermieter nicht fordern kann, dass der Mieter Haftpflicht- oder Hausratversicherungen abschließt, sind sich Mieter und Vermieter darüber einig, dass eine private Haftpflichtversicherung für beide Seiten von Vorteil ist. Sie deckt in der Regel z. B. mögliche Schäden durch geplatze Wasserschläuche an Spül- oder Waschmaschinen ab, die an Fußböden oder Decken, am Mauerwerk und am Hausrat der Mieter in den darunter oder daneben liegenden Wohnungen entstehen. Gleiches gilt in der Regel beim zurechenbaren Verlust von Schlüsseln bei einer Schließanlage im Objekt. Durch eine Haftpflichtversicherung wird der Mieter von möglichen hohen Kosten geschützt und der Vermieter erhält nach dem hiesigen Willen der Parteien einen angemessenen Schutz davor, die Kosten ggfs. zunächst selbst vorstrecken zu müssen, dies insbesondere im Rahmen einer Insolvenz einer der beiden Parteien. Ziehen in die Wohnung minderjährige Kinder und /oder ein erlaubtes/ zulässiges Haustier ein, stellen sich weitere Schadensgefahren im Kindesalter und die allgemeine Tiergefahr dar.

Obiges voran gestellt kommen die Parteien in nachfolgender individueller Vereinbarung wie folgt überein:

Der Mieter schließt eine private Haftpflichtversicherung ab, welche auch in Bezug auf die bewohnte Mieteinheit gilt. Sie umfasst auch das Schlüsselverlust-Risiko bei einer zentralen Schließanlage und bleibt auf Dauer des Mietverhältnisses bestehen

Der Mieter weist dem Vermieter jährlich unaufgefordert zum fälligen Zahlungstermin nach, dass die Versicherungspolice weiter Fortbestand hat und der jährlich zu entrichtende Versicherungsbeitrag ausgeglichen worden ist. Zur Wahrung der beiderseitigen Transparenz ist eine Kündigung seitens der Haftpflichtversicherung aufgrund von Nichtzahlung oder eine Kündigung durch den Mieter ohne Gestellung einer Ersatzversicherung binnen 14 Tagen nach Zugang/ Abgabe der Willenserklärung dem Vermieter schriftlich bekannt zu geben, damit dieser angemessen hierauf reagieren kann.

Für das Entgegenkommen des Mieters, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, wird dem Mieter - solange er eine entsprechende Haftpflichtversicherung im oben genannten Umfang bedient - ein monatlicher Mietnachlass in Höhe von 5 € auf die Kaltmiete eingeräumt. Dies, um in wirtschaftlicher Hinsicht und in Bezug auf den beiderseitigen Nutzen, den die Parteien von der Vereinbarung haben, eine Beteiligung von Vermieterseite zu leisten.

Tierhaltung

Beim Einzug sind keine Tiere vorhanden, weder Katzen noch Hunde, die in den Haushalt aufgenommen werden. Der Vermieter hat darauf hingewiesen, dass neben der hiesigen Wohnung auch weiterer Wohnraum genutzt wird. Es kann sein, dass Mitbewohner im Haus über Allergien verfügen, sodass eine Haustierhaltung, wie etwa Katzen-, Hunde oder Kaninchenhaltung, Mitbewohner an seiner Gesundheit schädigen bzw. beeinträchtigen könnten.

Von daher ist man überein gekommen, keine Haustierhaltung von Hund oder Katze vorzunehmen. Kleintiere wie ein Singvogel oder ein Aquarium fallen nicht unter diese Bestimmung, jedoch generell gefährliche Tiere wie Vogelspinnen, Giftschlangen, sonstige Tiere wie Reptilien oder Vergleichbares. Die Bereitschaft der Mieterseite hierzu war insoweit auch ein mit entscheidendes Kriterium für die Vermieterseite, hiesigen Mietvertrag abzuschließen. Sollte es aus irgendwelchen Gründen doch zum Wunsch nach Tierhaltung bezüglich Hund/Katze kommen, wird der Vermieter nach vorzunehmender Interessensabwägung aller Beteiligten und möglicher weiterer Mieter, nach den von der Rechtsprechung hierzu entwickelten Vorgaben entschieden, ob eine Tierhaltung miterseits beansprucht werden kann oder nicht.

....., den

.....

DER GRÜNE WOHNUNGSMIETVERTRAG



Zwischen Ortrud Maske, 76599 Weisenbach

_____ -Vermieter-
und

Name und Anschrift des Mieters

_____ -Mieter-

wird folgender Mietvertrag abgeschlossen:

§ 1 Mietobjekt

1. Unter der Anschrift des Mietobjektes Danziger Straße 28, 76437 Rastatt

vermietet der Vermieter an den Mieter zu Wohnzwecken (Bitte ergänzen und Nichtzutreffendes entfernen):

a) Die Wohnung im **4. Ober-** Geschoss **Nr. 17**

_____ bestehend aus

b) **2 Zimmer/n, Küche, Flur/Diele, Bad, Kellerraum und Balkon**

Garage Nr. --,

Carport Nr. --, KFZ-Stellplatz Nr. --

2. Der Mieter ist berechtigt, nach Maßgabe der Haus- und Wohnordnung (S. 11) oder einer besonderen Benutzungsordnung folgende Anlagen und Einrichtungen mitzubedenzen:

Fahrradabstellraum

§ 2 Mietzeit

Es gilt nur die eine, nachfolgend angekreuzte und ausgefüllte Vertragsart als vereinbart:

1. **Mietvertrag auf unbestimmte Zeit**

Das Mietverhältnis beginnt am 01.09.2024. Es läuft auf unbestimmte Zeit und kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist ordentlich (vgl. § 17 Ziff. 1) gekündigt werden.

2. **Mietvertrag auf unbestimmte Zeit mit wechselseitigem Kündigungsverzicht**

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit. Bis zum _____ (**nicht länger als 4 Jahre seit Mietvertragsabschluss!**) verzichten die Vertragsparteien jedoch wechselseitig auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Mietvertrages. **Eine ordentliche Kündigung ist erstmals zu dem vorgenannten Datum zulässig.** Von dem beiderseitigen Verzicht bleibt das Recht der Vertragsparteien zur außerordentlichen Kündigung und zur fristlosen Kündigung unberührt.

3. **Zeitmietvertrag**

a) Ein Mietverhältnis kann auf bestimmte Zeit eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit

- die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will,
- in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder
- die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will

und er dem Mieter den Grund der Befristung bei Vertragsschluss schriftlich mitteilt. Andernfalls gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

2. Während der Zeitdauer, für welche die Staffelmiete gilt, sind Erhöhungen der Monatsgrundmiete nach dem Vergleichsmietensystem (§ 558 BGB) und wegen Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB) ausgeschlossen.

Falls die Staffelmiete für einen längeren Zeitraum als 10 Jahre vereinbart werden soll, sind die vom Mieter für die folgenden Vertragsjahre zu entrichtenden Mietbeiträge auf einem Beiblatt aufzuführen, das von beiden Parteien zu unterzeichnen und diesem Mietvertrag als Anlage beizufügen ist.

10. Vertragsjahr	EUR	10. Vertragsjahr	EUR
9. Vertragsjahr	EUR	9. Vertragsjahr	EUR
8. Vertragsjahr	EUR	8. Vertragsjahr	EUR
7. Vertragsjahr	EUR	7. Vertragsjahr	EUR
6. Vertragsjahr	EUR	6. Vertragsjahr	EUR
5. Vertragsjahr	EUR	5. Vertragsjahr	EUR
4. Vertragsjahr	EUR	4. Vertragsjahr	EUR
3. Vertragsjahr	EUR	3. Vertragsjahr	EUR
2. Vertragsjahr	EUR	2. Vertragsjahr	EUR

Hauptmietobjekt gem. §1 Ziff. 1a: Kfz-Abstellmöglichkeiten gem. §1 Ziff. 1b:

1. Die Vertragsparteien vereinbaren eine Staffelmiete. Die bei Beginn des Mietverhältnisses gemäß §3 geschuldete Miete erhöht sich ab Beginn der nachstehend aufgeführten Vertragsjahre wie folgt:

wird vereinbart Ja Nein

§ 4 Staffelmiete

2. Künftige Änderungen der Miethöhe können die Vertragsparteien als Staffelmiete nach §4 oder als Indexmiete nach §5 vereinbaren. Im Übrigen kann die Miete – auch bei Mietverträgen mit befristetem wechselseitigem Kündungsverzicht (§2 Ziff. 2) oder mit bestimmter Laufzeit (§2 Ziff. 3) – nach Maßgabe der §§ 558 – 560 BGB erhöht werden.

Abstellplatz	EUR	insgesamt	EUR
Carport	EUR		
Garage	EUR		

a) für das Hauptmietobjekt gem. §1 Ziff. 1a
 b) für die Kfz - Abstellmöglichkeiten gem. §1 Ziff. 1b

EUR 650,-

§ 3 Miete

1. Die Grundmiete beträgt bei Beginn des Mietverhältnisses monatlich

c) Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Erfolgt die Mitteilung später, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen.

d) Tritt der Grund der Befristung erst später ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Entfällt der Grund, so kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen.

b) In Kenntnis dieser rechtlichen Voraussetzung wird für folgenden Zeitraum eine feste Vertragszeit vereinbart: Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Eine Verlängerung der vereinbarten bestimmten Mietzeit ist aus folgenden Gründen (vgl. vorstehend Ziff. 3a, bitte möglichst genau beschreiben!) nicht vorgesehen.

§ 5 Indexmiete

wird vereinbart Ja Nein

1. Die Vertragsparteien vereinbaren durch das Ankreuzen des vorstehenden Ja - Feldes, dass die bei Beginn des Mietverhältnisses gemäß §3 geschuldete Miete in der Folgezeit durch den vom Statistische Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt wird, der im Basisjahr 2020 mit 100 Punkten bewertet worden ist.
2. Vor einer Mietanpassung muss die Miete mindestens ein Jahr unverändert bleiben.
3. Eine Änderung der Miete gegenüber dem Stand bei Vertragsbeginn oder gegenüber der letzten Mietanpassung muss durch schriftliche Erklärung, die auch in Textform zulässig ist, geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretenen Änderungen des Preisindex sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die prozentuale Veränderung kann nach folgender Formel berechnet werden:

$$\left(\frac{\text{neuer Indexstand}}{\text{alter Indexstand}} \times 100 \right) - 100$$

Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

4. Sollte der vorgenannte Verbraucherpreisindex von dem Statistischen Bundesamt nicht fortgeführt werden, ist ein vergleichbarer Index des Statistischen Amtes der Europäischen Gemeinschaft zugrunde zu legen.
5. Während der Geltung der Indexmiete sind Mieterhöhungen nach dem Vergleichsmietensystem (§ 558 BGB) gänzlich und Mieterhöhungen nach einer Modernisierungsmaßnahme (§ 559 BGB) insoweit ausgeschlossen, als es sich nicht um Maßnahmen handelte, die der Vermieter auf Grund von Umständen durchführte, die er nicht zu vertreten hat.

§ 6 Nebenkostenvorauszahlung

1. Soweit dies möglich ist, schließt der Mieter die Anschluss-, Lieferungs- und Versorgungsverträge für die allein bei ihm anfallenden Betriebskosten unmittelbar selbst mit den jeweiligen Leistungsträgern ab, an die er die Kosten auch direkt zu entrichten hat.
2. **Im Übrigen schuldet der Mieter die Neben- und Betriebskosten i.S. der Betriebskostenverordnung (BetrKV). Der Vermieter kann alle Neben- und Betriebskosten umlegen, die in der Aufstellung auf den Seiten 10, 11 dieses Vertrages aufgeführt sind, es sei denn, der Mieter hat diese Kosten gem. Ziff. 1 direkt an den jeweiligen Leistungsträger zu entrichten; diese Aufstellung ist Bestandteil des Mietvertrages.**

Auf die Neben- und Betriebskosten hat der Mieter folgende **monatliche Vorauszahlungen** zu leisten:

- a) Für die **Heizungs- und Warmwasserkosten** gemäß Ziff. 4, 5 und 6 der Neben- und Betriebskostenaufstellung auf Seite 10
- b) Für die sonstigen Neben- und Betriebskosten gemäß Ziff. 1 - 3, 7 - 17 der Neben- und Betriebskostenaufstellung auf den Seiten 10, 11

EUR 350,-

EUR

EUR

insgesamt

§ 7 Begleichung der Miet- und Nebenkostenforderung

1. Die Miete gemäß §3 in Höhe von
und die Nebenkostenvorauszahlung gemäß § 6 Ziff. 2 in Höhe von

EUR

EUR

insgesamt

EUR

sind monatlich im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag eines Monats kostenfrei auf folgendes Konto zu zahlen:

Kreditinstitut (Name) Kontoinhaber, IBAN: , BIC: ,

2. Der Mieter erklärt sich durch das Ankreuzen des nachfolgenden Feldes damit einverstanden, dass die monatlichen Miet- und Nebenkostenzahlungen bei Fälligkeit im **SEPA-Lastschriftverfahren** von seinem Konto bei einer Bank oder Sparkasse eingezogen werden. Hierzu erteilt der Mieter dem Vermieter bzw. dessen Bevollmächtigten ein **SEPA-Lastschriftmandat**
3. Hat der Mieter aufgrund der Neben- und Betriebskostenabrechnung (§ 12) eine Nachzahlung zu leisten, ist der Abrechnungsbetrag unverzüglich nach Zugang der Abrechnung an den Vermieter zu zahlen. Ein etwaiges Guthaben aus der Neben- und Betriebskostenabrechnung hat der Vermieter zu vergüten.
4. Soweit der Mieter mit Zahlungen, die er auf Grund dieses Vertrages schuldet, in Verzug kommt, ist der geschuldete Betrag mit 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen. Bei Zahlungsverzug des Mieters ist dieser verpflichtet, dem Vermieter für jede schriftliche Mahnung eine Aufwandsentschädigung von pauschal EUR 8,00 zu erstatten, es sei denn, der Mieter weist nach, dass dem Vermieter durch die Mahnung ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.

§ 8 Mietsicherheit

1.950,-

1. Der Mieter verpflichtet sich an den Vermieter eine **Kaution** von EUR zu bezahlen, die zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag dient. Sie darf das 3-fache der monatlichen Nettomiete nicht übersteigen. Dem Mieter wird gestattet, die Kaution in 3 gleichen monatl. Teilbeträgen zu zahlen. Die erste Teilzahlung ist bei Beginn des Mietverhältnisses fällig, der Restbetrag in zwei gleichen Raten mit dem Mietzins der folgenden zwei Monate. Die Kosten der Kontoeinrichtung, der Kontoführung und der Kontoauflösung trägt der Mieter.
2. Der Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters kann durch eine von dem Vermieter beizubringende selbstschuldnerische, unwiderrufliche und unbefristete Bürgschaft eines als Zoll- und Steuerbürgen zugelassenen deutschen Kreditinstituts gesichert werden; geschieht dies nicht, ist der Vermieter verpflichtet, die Mietkaution auf ein Sonderkonto - getrennt von seinem Vermögen - bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu; sie erhöhen die Sicherheit. Bei Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheimes ist, besteht für den Vermieter keine Verpflichtung, die Kaution zu verzinsen.

§ 23 Datenschutzrechtliche Einwilligung

1. Der Mieter erklärt sich mit der jederzeit widerruflichen Weitergabe seiner Kontaktdaten an Abrechnungsdienstleister und die zuständigen Betreibergesellschaften für Kabelfernsehen, Gas-, Wasser- und Stromversorger, Handwerker, Versicherungen und/oder Nachmieter zum Zwecke der Terminabsprache einverstanden. Das Einverständnis erstreckt sich auch auf die Speicherung, Veränderung und Löschung dieser Angaben/Daten. Auf Verlangen des Mieters hat der Vermieter ihm Auskunft über die gespeicherten Daten und über die Personen und Stellen zu erteilen, an die die Übermittlung erfolgt ist.

2. **Daten aus diesem Mietvertrag zur identifizierbaren Bezeichnung dieses Mietobjektes (Anschrift mit Straße und Hausnummer, Geschoss u. a., aber ohne Nennung des Namens des Mieters) und zu dessen Mietzinsbildung (Wohnfläche, Quadratmeter-Miete) können von dem Vermieter zur Aufnahme in das Mietkaster Haus- & Grundrentenvereines, dessen Mitglied er ist, übermittelt werden. Satzungsgemäße Aufgabe eines solchen Vereins ist die umfassende Beratung seiner Mitglieder. Zum Schutz eines Mieters vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen muss der Vermieter bei einem Mieterhöhungsverlangen die ortsüblichen Entgelte nachweisen, die für vergleichbaren Wohnraum gezahlt werden; zu diesem Zweck unterhalten die Haus- & Grundrentenvereine Mietkaster mit gespeicherten Daten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Mit der Übermittlung der hierfür erforderlichen Daten aus diesem Mietverhältnis an ein solches Mietkaster, ihrer Speicherung und ihrer Bekanntgabe zum Zwecke des Nachweises der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Mieter einverstanden.**

Diese Einwilligung ist jederzeit widerruflich. Der Widerruf ist gegenüber dem Vermieter zu erklären; der Vermieter hat auf Verlangen des Mieters eine schriftliche Bestätigung des Haus- & Grundrentenvereines über die Löschung der dieses Mietverhältnis betreffenden Daten in dem Mietkaster beizubringen.

§ 24 Zusatzvereinbarungen

Keine Zusatzvereinbarungen.

Weitere Vereinbarungen, die ergänzende Regelungen zu den vorstehenden vertraglichen Bestimmungen enthalten, sind auf einem Beiblatt anzuführen, das von beiden Parteien unterzeichnet und diesem Mietvertrag als Anlage beizufügen ist.

Unterschriften

Durch die nachfolgenden Unterschriften erkennen Vermieter und Mieter die Bestimmungen dieses Vertrages rechtsverbindlich an.

Ort _____, den Datum _____

Vermieter _____

Mieter _____

Mieter _____