

Wohnraummietvertrag

Zwischen der

Katholischen Kirchengemeinde _____,

(Anschrift) _____,

vertreten durch den Kirchenvorstand,

- Vermieter -

sowie

1. _____ (Name, Vorname),

geb. am _____ in _____

bisherige Anschrift: _____

und

2. _____ (Name, Vorname),

geb. am _____ in _____

bisherige Anschrift: _____

- gemeinsam^{*} Mieter -

* Bei Kennzeichnung Unzutreffendes im Dokument bitte jeweils streichen.

§ 1 Mietsache

(1) Vermietet wird im Gebäude _____ (Adresse),
die Wohnung Nr. _____, gelegen _____ im _____ Geschoss,

wie in dem als **Anlage 1** beigefügten Grundriss rot umrandet gekennzeichnet,
bestehend aus*:

_____ Zimmer(n),	_____ Diele/Flur,	_____ Küche/Kochnische,
_____ Kammer(n),	_____ Bad/Dusche mit WC,	_____ Keller(anteil),
_____ separates WC	_____ Nebenräume,	_____ Balkon/Loggia,
_____ Speicher(anteil),	_____ Terrasse	

ausschließlich zu Wohnzwecken.

Die Wohnfläche beträgt _____ m². Die Wohnungsgröße gilt nicht als zugesichert. Die Flächenangabe dient wegen möglicher Messfehler auch nicht zur Festlegung der Beschaffenheit der Mietsache. Der räumliche Umfang der Mietsache ergibt sich vielmehr allein aus der vorstehend beschriebenen Anzahl der Räume der Mietsache und - soweit Vertragsbestandteil - den in Anlage 1 gekennzeichneten Grenzen.

Etwaige Abweichungen zur tatsächlichen Größe der Mietsache sollen demnach keine Ansprüche und Rechte des Mieters begründen, insbesondere keine Auswirkungen auf die geschuldete Nettokaltmiete haben.

(2) Der Mieter ist berechtigt, folgende gemeinschaftliche Einrichtungen und Anlagen mitzubenuzten:

Waschküche	Kinderspielplatz	Gartenanteil
Trockenraum	Hofplatz	
Abstellräume	Gemeinschaftsantenne	

(3) Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt*:

_____ Hausschlüssel	_____ Wohnungsschlüssel	_____ Zimmerschlüssel
_____ Kellerschlüssel	_____ Speicherschlüssel	_____ Briefkastenschlüssel
_____ Hoftorschlüssel	_____ Zählerschrankschlüssel	_____ Garagenschlüssel

Schlüssel - außer Schlüssel von Innentüren - dürfen nur durch den Vermieter nachbestellt werden.

Bei Verlust des Schlüssels hat der Mieter die Kosten für

neue Zylinder (außer Innentüren) und die dazugehörigen Schlüssel oder

die Kosten des Austauschs der Schließanlage des gesamten Hauses

zu tragen. Dies gilt nicht, soweit der tatsächliche Missbrauch durch den verlorenen Schlüssel ausgeschlossen ist.

- (4) Der Vermieter ist nicht schadensersatzpflichtig bei nicht rechtzeitiger Freistellung der vermieteten Räume durch den bisherigen Mieter, es sei denn, der dadurch dem Mieter entstehende Schaden beruht auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Vertragsverletzung des Vermieters oder einer solchen eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters.

§ 2 Mietzeit

- (1) Das Mietverhältnis beginnt

am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit. Für die Kündigung gelten die gesetzlichen Fristen.

voraussichtlich am _____, spätestens am _____. Der Vermieter wird dem Mieter die Übergabe spätestens ____ Wochen vorher ankündigen. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Für die Kündigung gelten die gesetzlichen Fristen.

am _____ und endet mit Ablauf des _____.

Die zeitliche Befristung ist aus folgenden Gründen erforderlich:

Der Vermieter will die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen.

Der Vermieter will in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden.

Der Vermieter will die Räume im Rahmen eines Dienstverhältnisses vermieten.

Einzelheiten zum Befristungsgrund: _____

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. Tritt der Grund der Befristung erst später ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den entsprechenden Zeitraum verlangen.

- (2) Die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (3) Die Kündigung bedarf der Schriftform.
- (4) Abweichend von § 545 BGB verlängert sich das Mietverhältnis nicht auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt.

§ 3 Miete und Betriebskosten

- (1) Die **Kaltmiete** beträgt monatlich _____ €
(in Worten: _____ €)

Zusätzlich zu der Kaltmiete für die Wohnung sind zu zahlen:

- a) für Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung
(mit Ausnahme der in b) genannten Kosten) als Vorauszahlung _____ €
- b) für Heiz- und ggf. Warmwasserbereitungskosten als Vorauszahlung _____ €
- c) Sonstiges* _____ €

Insgesamt ist daher vom Mieter monatlich eine **Gesamtmiete** von _____ € zu zahlen.

- (2) Die Gesamtmiete ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats zu überweisen an den Vermieter auf dessen Konto
IBAN _____.

Sämtliche Zahlungen des Mieters sind unter Angabe des Verwendungszweckes _____ zu leisten. Diese Angaben sind im Interesse des Mieters unbedingt erforderlich, um eine ordnungsgemäße Buchung zu gewährleisten. Der Vermieter ist jederzeit nach vorheriger schriftlicher Mitteilung an den Mieter berechtigt, den Empfänger und die Kontodaten zu ändern.

Der Vermieter ist berechtigt, die Gesamtmiete von einem vom Mieter zu benennenden Konto bei einem Geldinstitut abbuchen zu lassen (Lastschriftinzugsverfahren).

Der Mieter ist - auf schriftliches Verlangen des Vermieters - verpflichtet, das dazu erforderliche SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen. Die dem Vermieter berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat der Mieter zu tragen. Bei Kontenänderung verpflichtet sich der Mieter jeweils ein neues SEPA-Mandat zu erteilen. Solange das SEPA-Mandat nicht erteilt ist oder durch den Mieter widerrufen wird, hat der Mieter die fällige Gesamtmiete gemäß den Vereinbarungen im vorstehenden Absatz auf das oben angegebene Konto selbst einzuzahlen.

- (3) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.

Im Falle des Zahlungsverzugs ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen von 5 Prozentpunkten über dem gesetzlichen Basiszinssatz. Für die Übersendung von schriftlichen Mahnungen kann der Vermieter die ihm tatsächlich entstandenen Kosten, mindestens jedoch jeweils pauschal 5,00 € Mahnkosten verlangen, sofern der Mieter nicht nachweist, dass dem Vermieter geringere bzw. keine Kosten entstanden sind.

Mietzahlungen, die den vom Mieter geschuldeten monatlichen Gesamtbetrag unterschreiten, werden zunächst auf die fälligen Vorauszahlungen, sodann auf die übrige Miete angerechnet, es sei denn, der Mieter bestimmt ausdrücklich eine andere Verrechnung.

- (4) Zusätzlich zur Kaltmiete hat der Mieter Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung zu tragen.

Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

Der Umlegungsmaßstab für die Heiz- und Warmwasserkosten richtet sich nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung. Soweit keine Wärmezähler oder Heizkostenverteiler vorhanden sind, werden die Heiz- und Warmwasserkosten nach der Nutzfläche umgelegt.

Soweit Betriebskosten verbrauchs- oder verursachungsbezogen abgerechnet werden können, erfolgt die Betriebskostenabrechnung auf der Grundlage des erfassten Verbrauchs bzw. der erfassten Verursachung. Im Übrigen werden die Betriebskosten im Verhältnis zwischen der Wohnfläche und der Gesamtnutzfläche abgerechnet.

Sollte im Laufe der Mietzeit durch zusätzliche technische Ausrüstung des Hauses eine verbrauchs- oder verursachungsbezogene Zurechnung von Betriebskosten auf den Mieter möglich sein, ist der Vermieter berechtigt, durch eine Erklärung in Textform oder Schriftform eine Umlage dieser Betriebskosten nach dem verbrauchs- bzw. verursachungsbezogenen neuen Maßstab zu bestimmen. Dies gilt nur, wenn hierfür ein sachlicher Grund besteht und der Vermieter im Rahmen seines billigen Ermessens handelt. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes für den kommenden Abrechnungszeitraum zulässig. Waren bis dahin die Betriebskosten, auf die sich der neue Umlegungsmaßstab bezieht, Bestandteil der Grundmiete, ist diese entsprechend herabzusetzen. Ein Anspruch des Mieters auf Ausrüstung des Hauses mit Geräten zur Verbrauchserfassung besteht nicht.

- (5) Auf die Betriebskosten hat der Mieter die in § 3 Abs. 1 vereinbarten Vorauszahlungen zu leisten. Über die Nebenkostenvorauszahlungen wird jährlich abgerechnet. Eine etwaige Differenz zu den geleisteten Vorauszahlungen auf Grund der Abrechnung ist einen Monat nach Zugang der Abrechnung zur Zahlung fällig. Im Falle des Auszugs des Mieters während einer Abrechnungsperiode erfolgt die Abrechnung bei der nächstfälligen regelmäßigen Abrechnung im Verhältnis der Mietzeit zu der Abrechnungsperiode.

Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter gem. § 556 Abs. 3 BGB spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung geltend zu machen. Nach Ablauf der Einwendungsfrist kann der Mieter Einwendungen nur noch dann geltend machen, wenn er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat.

Der Mieter ist berechtigt, in angemessener Zeit nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei dem Vermieter oder der von ihm bestimmten Stelle einzusehen.

Erhöhen sich die Betriebskosten, so ist der Vermieter berechtigt, die Vorauszahlung nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) und entsprechend § 560 Abs. 4 BGB neu festzusetzen.

- (6) Die Erhöhung der Grundmiete richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches. Sie ist auch während einer vereinbarten vertraglichen Festzeit oder der Zeit des wechselseitigen Kündigungsausschlusses zulässig.
- (7) Der Mieter bezieht folgende Versorgungsleistungen direkt auf eigene Rechnung:

Strom	Wasser	Gas	Fernwärme
-------	--------	-----	-----------

Die weiteren Betriebskosten vom Mieter selbst und auf eigene Kosten betriebener Einrichtungen trägt ebenfalls der Mieter.

§ 4 Kautio

- (1) Der Mieter leistet an den Vermieter vor Übergabe der Mietsache eine Kautio in Höhe von _____ € (3 Nettokaltmieten).

Der Vermieter errichtet bei einer Bank oder einem Kreditinstitut ein Mietkautionsparkonto.

Die Zinsen stehen dem Mieter zu; sie erhöhen die Sicherheit. Diese Kautio dient der Absicherung aller Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter, die sich entsprechend den Bestimmungen dieses Mietvertrages im Laufe des Mietverhältnisses oder bei dessen Beendigung ergeben können.

- (2) Der Mieter ist auch berechtigt, die Kautio in 3 Monatsraten zu bezahlen. In diesem Fall ist die erste Rate mit Beginn des Mietverhältnisses, die beiden folgenden Raten mit der 2. und 3. Miete zu leisten.
- (3) Der Vermieter ist während der Mietzeit berechtigt, wegen rechtskräftig festgestellter, unstreitiger oder offensichtlich begründeter Forderungen die Kautio ganz oder teilweise in Anspruch zu nehmen. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, das Kautionskonto unverzüglich um den entsprechenden Betrag aufzufüllen.

- (4) Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann der Vermieter sich wegen seiner Forderungen aus dem Mietverhältnis aus der Kautionsbefriedigung. Nach Rückgabe der Mieträume hat der Vermieter die Höhe seiner Forderungen aus dem Mietverhältnis festzustellen und dem Mieter mitzuteilen. Für die Abrechnung der Kautions steht ihm eine Frist von 6 Monaten zur Prüfung seiner Ansprüche zu.
- (5) Sind Forderungen nur im Wege der Erstellung einer Jahresabrechnung eindeutig zu ermitteln, kann der Vermieter einen Betrag in Höhe von bis zu 3 der jeweils geltenden Vorauszahlungsraten bis zur Abrechnung zurückbehalten, falls bei der Abrechnung mit einer Nachzahlung zu rechnen ist.

§ 5 Aufrechnung mit Gegenforderung und Zurückbehaltung der Miete

- (1) Der Mieter kann gegenüber Mietforderungen nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn die von ihm geltend gemachte Forderung (mit Ausnahme solcher Forderungen nach § 556b BGB) unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist. In allen Fällen muss der Mieter aber eine von ihm beabsichtigte Aufrechnung oder Zurückbehaltung dem Vermieter gegenüber mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete schriftlich anzeigen.
- (2) Bei Betriebsstörungen und Betriebsstilllegungen, vorausgesetzt, dass der Vermieter diese nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat und unverzüglich das zur Beseitigung derartiger Betriebsunterbrechungen Erforderliche und Mögliche veranlasst, ist der Mieter nicht zur Kürzung der Miete berechtigt. Für die Fahrstuhlbenutzung gilt diese Regelung entsprechend.
- (3) Dem Mieter ist bekannt, dass auf dem Grundstück

ein aktives Gemeindeleben mit regelmäßigen Zusammenkünften praktiziert wird

Glockenläuten durchgeführt wird

und es hierdurch insbesondere zu erheblichen Lärmbelastigungen kommen kann.

Der Mieter kann daraus keine Rechte und Ansprüche herleiten.

§ 6 Verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters

Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhandene Sachmängel (Garantiehafung) wird ausgeschlossen. § 536 a Abs. 1 Alt. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.

§ 7 Benutzung der Mieträume, Untervermietung

- (1) Der Mieter verpflichtet sich, im Haus mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammen zu leben und zu diesem Zweck entsprechende Rücksicht zu üben.
- (2) Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen pfleglich zu behandeln.
- (3) Der Mieter darf die Mieträume nur zu dem vertraglich bestimmten Zweck, also nur zu Wohnzwecken, benutzen. Eine gewerbliche Nutzung, auch wenn es sich um ein „stilles Gewerbe“ handelt, das baurechtlich in Wohngebieten zulässig wäre, ist ausgeschlossen. Eine Nutzung als Büro oder Treffpunkt für Vereine, politische Organisationen oder andere Gruppierungen, auch wenn diese nicht gewerblich tätig sind, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung kann jederzeit und ohne Angabe von Gründen widerrufen werden.
- (4) Kleintiere, wie Vögel, Zierfische, Hamster, Zwergkaninchen oder vergleichbare Tiere darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters im haushaltsüblichen Umfang halten. Andere Tierhaltung des Mieters bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung kann verweigert werden. Eine erteilte Zustimmung kann der Vermieter zurückziehen, falls die Mietsache oder das Grundstück beeinträchtigt werden, oder die Hausbewohner oder Nachbarn sich belästigt fühlen. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung oder das Tier entstehenden Schäden.
- (5) Die Anlage von Außenantennen insbesondere Parabolantennen außerhalb der gemieteten Räume bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
- (6) Die Anbringung von Schildern, Fahnen und sonstigen außerhalb der gemieteten Wohnung wahrnehmbaren Äußerungen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung kann jederzeit widerrufen werden.

- (7) Untervermietung oder die Gebrauchsüberlassung der Mietsache ganz oder teilweise an Dritte ist ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht zulässig, es sei denn, es handelt sich um die unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch). Eine Einwilligung gilt immer nur für den Einzelfall; sie kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.

Die Zustimmung kann von einer angemessenen Erhöhung der Miete abhängig gemacht werden. Verstößt der Mieter ungeachtet einer Abmahnung durch den Vermieter gegen diese Bestimmung, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist nach § 543 BGB kündigen.

§ 8 Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

- (1) Es gelten die §§ 555a bis 555 e BGB.
- (2) Der Vermieter darf im Übrigen bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung und zum Ausbau oder der Verbesserung des Gebäudes oder zur Abwendung von Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden oder die zweckmäßig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
- (3) Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume und Gebäudeteile zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern; anderenfalls hat er den dadurch entstehenden Schaden zu tragen. Der Mieter hat die Durchführung der Arbeiten behindernden Einrichtungsgegenstände zum Zwecke der Durchführung der Arbeiten zu entfernen. Aufwendungen, die der Mieter infolge einer dieser Maßnahmen machen musste, hat der Vermieter in angemessenen Umfang zu ersetzen.
- (4) Ferner darf er bei berechtigtem Interesse vorhandene Öfen und Herde durch solche anderer Systeme ersetzen. Die Sammelwarmwasserversorgungsanlage kann er durch Einzelanlagen in den Wohnungen ersetzen und auch die Einzelanlagen auf andere Betriebsstoffe umstellen.
- (5) Der Mieter ist verpflichtet, Zuschläge und erhöhte oder neue Betriebskosten, die aufgrund baulicher Maßnahmen entstehen, nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu tragen.
- (6) Der Vermieter ist berechtigt, bei Strom und Gas die Energieversorgungsart und die entsprechenden Geräte zu wechseln, es sei denn, die Maßnahme ist für den Mieter unzumutbar.

§ 9 Duldungspflicht des Mieters bei baulichen Maßnahmen/ Veränderungen der Mietsache durch den Mieter

- (1) Ausbesserungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder Beseitigung von Schäden notwendig sind, hat der Mieter nach Maßgabe von § 555 a Abs. 1 BGB zu dulden.
- (2) Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache (Modernisierungsmaßnahmen), zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter nach Maßgabe von § 555 d Abs. 1 BGB zu dulden.
- (3) Schließen die Arbeiten den Gebrauch der Räume zum vereinbarten Zweck ganz oder teilweise aus oder beeinträchtigen sie den Gebrauch erheblich, so verpflichtet sich der Vermieter, für die Zeit der Beeinträchtigung die Miete zu erlassen oder angemessen zu ermäßigen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern, andernfalls hat er den dadurch entstehenden Schaden zu tragen.
- (4) Der Mieter darf bauliche Veränderungen oder Veränderungen mitvermieteter Einrichtungsgegenstände nebst Zubehör nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vornehmen. Liegt die Zustimmung nicht vor, kann der Vermieter Schadensersatz und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen.

Der Mieter verzichtet auf Ersatz der Kosten für bauliche oder sonstige Veränderungen der Mieträume nebst Zubehör, sofern insoweit nicht eine ausdrückliche Vereinbarung mit dem Vermieter und dessen Zustimmung vorliegt.

Die Vorschriften über Maßnahmen nach § 554 BGB („Barrierefreiheit“) bleiben unberührt.

- (5) Der Mieter ist berechtigt, Haushaltsmaschinen (Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) in üblichem Umfang aufzustellen. Eine darüber hinausgehende Nutzung ist nur möglich, sofern die Kapazität der vorhandenen Installationen für den Betrieb ausreicht. Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass zusätzliche Installationen oder elektrische Kapazitäten durch den Vermieter hergestellt werden.

§ 10 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

- (1) Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Des Weiteren hat er für ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen, sowie technische Anlagen und andere Einrichtungen sachgemäß zu behandeln.
- (2) Zeigt sich ein Mangel der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutze der Mietsache oder des Grundstückes gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen; für einen durch schuldhaft nicht rechtzeitig erfolgende Anzeige verursachten Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig. Führt der Mieter selbst Instandsetzungen durch, ohne vorher vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben, erhält er keinen Ersatz seiner Aufwendungen. Dies gilt nicht, falls sofortiges Handeln des Mieters erforderlich und der Vermieter nicht erreichbar ist.
- (3) Für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes, sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörenden Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörenden Personen sowie Untermietern, oder von anderen ihn auf seine Veranlassung aufsuchenden Dritten verursacht worden sind. Darunter fallen auch Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit Wasser und Energie, durch Offenstehenlassen von Türen, Fenstern und sonstigen Hausöffnungen oder Versäumnis einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht (z. B. Beleuchtung usw.) entstehen.

Darüber hinaus haftet der Mieter für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflichten entstehen, besonders, wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden. Insoweit haftet der Mieter auch für das Verschulden von zu seinem Haushalt gehörenden Personen sowie Untermietern oder ihn auf seine Veranlassung aufzusuchenden Dritten.

Der Mieter hat zu beweisen, dass ihn kein Verschulden trifft; das gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die mehrere Mieter gemeinsam benutzen.

Die Haftung des Mieters tritt nicht ein, wenn die Schadensursache nicht in seinem Gefahrenbereich gesetzt wurde.

Der Mieter trägt die Kosten für Kleinreparaturen, soweit die Kosten für die einzelnen Reparatur 150,00 € und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand 8 % der Jahreskaltmiete nicht übersteigen. Die Kleinreparaturen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden an den dem Mieter zugänglichen Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser, Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.

Hat der Mieter ohne Genehmigung des Vermieters reparatur- oder wartungsaufwendigere Einrichtungen als die vom Vermieter überlassenen angebracht, so muss er die dafür anfallenden Reparaturen und Wartungsdienste vollständig selbst bezahlen. Eine Genehmigung kann von dieser Auflage abhängig gemacht werden.

Falls Reparaturkosten wegen Vernachlässigung oder verspäteter Anzeige erhöht anfallen, ist der Mieter ersatzpflichtig. Der Mieter ist zum Ersatz der Auslagen verpflichtet, wenn der Vermieter dem Mieter obliegende Reparaturen und Arbeiten selbst vornehmen lässt, sei es auf Wunsch des Mieters oder weil der sich weigert diese Arbeiten ausführen zu lassen.

Die Wartung der sich in der Wohnung befindlichen Warmwasserbereiter hat der Mieter von einer Fachfirma durchführen zu lassen und die Kosten zu übernehmen sowie dem Vermieter Protokolle zu den Wartungen zu überlassen.

§ 11 Schönheitsreparaturen

Die Mietsache wurde renoviert übergeben. Der Mieter trägt während der Mietzeit die Schönheitsreparaturen und ist verpflichtet, notwendige Arbeiten auf eigene Kosten bei Bedarf fachgerecht auszuführen bzw. ausführen zu lassen.

Die Mietsache wurde unrenoviert übergeben. Dem Mieter wurde ein angemessener finanzieller Ausgleich über _____ € für die Durchführung der Anfangsrenovierung gewährt. Der Mieter trägt während der Mietzeit die Schönheitsreparaturen und ist verpflichtet, notwendige Arbeiten auf eigene Kosten bei Bedarf fachgerecht auszuführen bzw. ausführen zu lassen.

Die Mietsache wurde unrenoviert übergeben. Der Vermieter ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet. Schönheitsreparaturen umfassen nur das

Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüre sowie Fenster und Außentüren von innen.

§ 12 Pfandrecht des Vermieters

Für das Vermieterpfandrecht gelten die gesetzlichen Vorschriften der §§ 562 bis 562 d BGB.

Zur Sicherung seines Pfandrechts kann der Vermieter nach Maßgabe von § 562 b Abs. 1 BGB die Entfernung der dem Pfandrecht unterliegenden Gegenstände auch ohne Anrufung des Gerichts verhindern und diese bei Auszug des Mieters in Besitz nehmen.

§ 13 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

(1) Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter oder der Vermieter in Begleitung beauftragter Personen ist berechtigt, die Mieträume zur Feststellung von Schäden und Mängeln oder notwendigen baulichen Arbeiten sowie zum Ablesen von Messeinrichtungen nach vorheriger Ankündigung zu betreten.

Bei Gefahr in Verzug darf der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter bei Abwesenheit des Mieters die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zur Abwehr der Gefahr betreten.

(2) Will der Vermieter das Hausgrundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter die Mieträume nach vorheriger Ankündigung zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten betreten. Übliche Besichtigungszeiten sind an Werktagen zwischen 9.00 Uhr und 12.00 Uhr und zwischen 15.00 Uhr und 18.00 Uhr.

(3) Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Vermieter oder seine Beauftragten in den Fällen der Abs. (1) und (2) die Mieträume betreten können.

§ 14 Beendigung der Mietzeit

- (1) Der Mieter hat die Mieträume bei Beendigung der Mietzeit ordnungsgemäß gereinigt und mit sämtlichen mitvermieteten Ausstattungsgegenständen, Geräten, Schlüsseln, auch selbst beschafften, zurückzugeben.
- (2) Erfolgt der Auszug des Mieters vor Vertragsende oder vor Ablauf der Räumungsfrist, so haftet der Mieter bis zur Beendigung des Mietverhältnisses oder bis zum Ablauf der Räumungsfrist für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag.
- (3) Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, bauliche Veränderungen, die er an der Mietsache vorgenommen hat oder Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung der Mietzeit auf seine Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes vereinbart ist.
- (4) Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Er hat hierbei den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Der Vermieter kann unbeschadet seiner Rechte nach Abs. (2) die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme.

§ 15 Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses

Endet das Mietverhältnis durch außerordentliche fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit für den Mietausfall, der durch das Leerstehen der Mieträume oder dadurch entsteht, dass im Falle der Neuvermietung nicht der bisherige Mietzins erzielt werden kann. Weitere Rechte und Ansprüche bleiben vorbehalten.

§ 16 Personenmehrheit als Mieter

- (1) Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- (2) Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen, die das Mietverhältnis berühren. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen des Vermieters. Die gegenseitige Bevollmächtigung kann jederzeit

widerrufen werden. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach dem Zugang des Widerrufs beim Vermieter abgegeben werden.

- (3) Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Abgabe der Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters. Die gegenseitige Bevollmächtigung kann jederzeit widerrufen werden. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach dem Zugang des Widerrufs beim Vermieter abgegeben werden.
- (4) Sonstige Erklärungen gegenüber dem Vermieter, insbesondere Kündigungen und Mietaufhebungsverträge können die Mieter nur einheitlich gegenüber dem Vermieter erklären.

§ 17 Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Klausel. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.

§ 18 Sonstige Vereinbarungen

- (1) Die dem Vertrag beiliegende Hausordnung (Anlage 2 Hausordnung zum Mietvertrag) und das beiliegende Übergabeprotokoll gelten als Bestandteile des Mietvertrages. Von der Hausordnung abweichende Vereinbarungen des Mietvertrags gehen der Hausordnung vor.
- (2) Der Mieter versichert, seiner gesetzlichen Meldepflicht zu genügen.
- (3) Dem Mieter ist bekannt, dass Daten im Zusammenhang mit diesem Vertrag gespeichert werden.
- (4) Außerdem werden folgende Vereinbarungen getroffen*:

§ 19 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

- (1) Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
- (2) Wenn und insoweit eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstößt, so hat diese Teilunwirksamkeit nicht die Nichtigkeit des gesamten Vertrages zur Folge. Es tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung. Bei Außerkrafttreten der gesetzlichen Regelung wird die vertragliche Bestimmung voll wirksam.
- (3) Diese Vereinbarung ist bis zur Erteilung der kirchenaufsichtlichen Genehmigung schwebend unwirksam.
- (4) Von der Regelung des Abs. 3 ausgenommen sind bis zu einem Jahr befristete Verträge oder solche, die mit einem Hausverwalter, der durch eine entsprechende kirchenaufsichtlich genehmigte Gattungsvollmacht befugt ist, geschlossen worden sind.

Für den Vermieter :

Mieter:

(Ort, Datum)

(Ort, Datum)

Siegel

Vorsitzender des Kirchenvorstandes

Mieter (1)

Mitglied des Kirchenvorstandes

Mieter (2)

Mitglied des Kirchenvorstandes