**MIETVERTRAG FÜR WOHNRAUM ZUM VORÜBERGEHENDEN GEBRAUCH**

**nach § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB**

**im Haus „Straße #Nummer, 91080 Uttenreuth“.**

Zwischen ***Vorname, Name* V**ermieterin, folgend mit „V“ bezeichnet

#  *Adresse*

und ***Vorname, Name (\* Geburtsdatum)*** als **M**ieter, folgend mit „M“ bezeichnet

früher wohnhaft ***Adresse in der Ukraine*** Ausweisnummer: ***xxxxxx***

*bei mehr als einem Mieter z.B. bei Ehepaaren oder Wohngemeinschaften:*

sowie ***Vorname, Name (\* Geburtsdatum)*** als **M**ieterin, folgend mit „M“ bezeichnet

früher wohnhaft ***Adresse in der Ukraine*** Ausweisnummer: ***xxxxx***

# § 1 Mietgegenstand, Wohnflächenbestimmung

1. „V“ vermietet „M“ die vorbezeichnete Mietsache nach § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB zu vorübergehenden **Wohnzwecken** nach Angabe der „M“ begründet mit dem Verlassen der Mieter ihres Heimatlandes Ukraine aufgrund der dort seit 24.02.2022 herrschenden Kriegslage und der derzeit unklaren Rückkehr- Perspektive.

Mietgegenstand Haus/Grundstück „*Adresse der Wohnung*“:

*Hier kann bei einem Haus genau definiert werden, welche Räumlichkeiten vermietet werden. Dies ist vor allem bei Einliegerwohnungen im eigenen Haus von Bedeutung. Bei Einzelwohnungen oder gesamten Häusern reicht es, alle Räumlichkeiten ohne Angabe des Geschosses aufzuzählen.*

**Dachgeschoss:** *Aufzählung der Räumlichkeiten*

**Obergeschoss:** *Aufzählung der Räumlichkeiten*

**Erdgeschoss:** *Aufzählung der Räumlichkeiten*

**Untergeschoss:** *Aufzählung der Räumlichkeiten*

**Garten** *mit/ohne Terasse*

1. Anzahl Personen bei Vertragsbeginn ***x* Personen**.
2. Anzahl Schlüssel spätestens bei Übergabe:

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

1. „V“ ist aus Gründen der Sicherheit des Gesamtobjektes berechtigt, bei Verlust ausgehändigter oder durch „M“ selbst beschaffter Schlüssel auf Kosten von „M“ die erforderliche Zahl von Schlüsseln und neuen Schlössern anfertigen zu lassen. „M“ ist zum Ersatz der Kosten nicht verpflichtet, soweit er nachweist, dass es an einem Verschulden und an einer konkreten Sicherheitsgefährdung fehlt.
2. Die aktuell vermietete Wohnfläche entspricht ca. x qm.
3. Die Mietsache wird unmöbliert, aber mit folgendem Inventar vermietet:

*Hier können eventuell überlassenen Einrichtungsgegenstände (wie z.B. Küche, Waschmaschine, Gartenmöbel etc) vermerkt werden. Ist dies nicht der Fall bzw. wird die wird die Wohnung komplett möbliert übergeben, so ist der obenstehende Satz entsprechend anzupassen. Bei einer Möblierung können die zur Verfügung gestellten Möbel auf einem gesonderten Blatt erfasst werden.*

# § 2 Mietzeit / Kündigung durch die Mieter

1. Das Mietverhältnis nach § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB beginnt mit dem ***xxxx*** und endet am ***xxxx***.
2. „V“ räumt den Mietern in der Mietzeit unter Bezug auf §1 Nummer 1 Satz 1 (Begründung des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB) jederzeit eine Kündigung zum Monatsende ohne besondere Frist ein.

# § 3 Miete und Betriebskosten

1. Die Miete setzt sich zusammen aus:
	1. Nettokaltmiete incl. verbrauchsunabhängige Nebenkosten (sogenannte„Kaltnebenkosten“) unter Bezug auf §1 Ziffer 1 i.V.m. §1 Ziffer 5:

***xxx,xx*** **€ / Monat** *(hier sollte der für die Anzahl Personen angesetzte Betrag des Sozialamtes eingesetzt werden)*

* 1. **Betriebskosten (verbrauchsabhängige Nebenkosten)** gemäß Betriebskostenverordnung **als Vorauszahlung/Pauschale.**

**Heizkosten inkl. Warmwasser (Öl/Gas/etc): *xxx,xx* € / Monat**

*Wenn das Warmwasser über Boiler zur Verfügung gestellt wird, kann der „Boiler Strom“ gesondert ausgwiesen und der Zusatz „inkl. Warmwasser“ gestrichen werden*:

**Warmwasser (Boiler-Strom):** ***xxx,xx* € / Monat**

**Gesamt: xxx,xx €**

1. Es sind nur belegbare Kosten umzulegen. Soweit „M“ zur Tragung der Betriebskosten verpflichtet ist, sind damit Betriebskosten nach der **Betriebskostenverordnung** (siehe z.B. [https://www.gesetze-im-](https://www.gesetze-im-internet.de/betrkv/)  [internet.de/betrkv/](https://www.gesetze-im-internet.de/betrkv/)) gemeint.

Eine Einzelaufstellung der gesetzlich geregelten auf die „M“ umlegbaren Betriebskosten erfolgt hier aus Übersichtlichkeitsgründen nicht. Die Vereinbarung der Betriebskostenverordnung reicht aus (siehe z.B. <https://www.gesetze-im-internet.de/betrkv/>).

# § 4 Sicherheitsleistung (Kaution)

„V“ verzichtet unter Bezug auf §1 Nummer 1 Satz 1 (Begründung des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB) gegenüber den „M“ für die Laufzeit dieses Vertrages auf eine Sicherheitsleistung (Kaution).

# § 5 Zahlung der Miete und Betriebskosten

1. Die Miete einschließlich Betriebskosten ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats, an „V“ oder an die von ihm zum Empfang ermächtigte Person oder Stelle derzeit auf das folgende Konto zu zahlen:

**Empfänger/in:**

**IBAN:**

**BIC:**

**Bank:**

**Die Zahlung von Miete und Betriebskosten kann von den „M“ ersatzweise ggf. direkt an amtliche**

**Stellen wie Sozialamt, Job-Center, Wohngeldbehörde abgetreten werden.**

1. Die erste Mietrate ist grundsätzlich bis zum vertraglich vereinbarten Mietbeginn ***xxxx*** zu zahlen. Nichtzahlung oder verspätete Zahlung der ersten Mietrate ohne nachvollziehbare Begründung und trotz Mahnung berechtigt „V“, vom Vertrag zurückzutreten.

Eine nachvollziehbare Begründung für verspätete Zahlung ist insbesondere eine erfolgte Beantragung von Wohnkostenbeihilfen bei den zuständigen Behörden bis zu einer vorliegenden Bewilligung.

# § 6 Untervermietung

Untervermietung, Gebrauchsüberlassung oder Nutzungsänderung der gesamten Mieträume oder eines Teils der Mieträume sowie Wohnungstausch sind nur mit vorheriger Zustimmung von „V“ erlaubt.

# § 7 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume / Rauchen im Haus / Kleinreparaturen / Rauchwarnmelder / Energieeffizienznachweis

1. Die „M“ übernehmen die Mieträume (siehe auch § 8) in teilrenovierten Zustand. Die „M“ haben alle Flächen der Mietsache schonend zu behandeln und zu reinigen. Die „M“ sind zu einer regelmäßigen Belüftung und Beheizung der Räume verpflichtet, um diesbezügliche Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden und nicht schadensersatzpflichtig zu werden. Dafür sind täglich die Fenster zur Lüftung vollständig zu öffnen. Fenster und deren Dichtungen sind zu reinigen, Schrauben und Nägel dürfen an Rahmen ohne Zustimmung von „V“ nicht verwendet werden.
2. *Optional Nichtrauchervereinbarung:*

Die „M“ verzichten mit Unterzeichnung auf ein Rauchen in der Wohnung *(mit Ausnahme ….)* und gewährleisten dies auch für weitere Bewohner und Besucher/Gäste. Diese Vereinbarung wird im gegenseitigen Einvernehmen nach Absprache individualvertraglich getroffen.

1. Kleinreparaturen: Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung trägt der „V“, sofern Schäden nicht von den „M“ Mieter oder von dessen Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursacht werden.

*Optional:* *Die Kosten kleinerer Instandhaltungsarbeiten während der Mietzeit bis zu einem Betrag von xxx EUR im Jahr trägt der Mieter.*

1. Die Funktionsprüfung der Rauchwarnmelder ist durch die „M“ mindestens einmal jährlich durch das Drücken der Prüftaste durchzuführen. Damit wird die probeweise Aktivierung des akustischen Warntons veranlasst. Sofern die Raucheindringöffnung verschmutzt sein sollte, ist diese von den „M“ zu reinigen. Der Batteriewechsel kann vom Mieter, sofern erforderlich, spätestens aber wenn der Rauchwarnmelder eine Batteriestörung meldet, nach Angaben des Herstellers vorgenommen werden – ersatzweise ist „V“ zu informieren, damit von „V“ eine baldmögliche Entstörung vorgenommen oder beauftragt werden kann.
2. Der gesetzlichen Vorlagepflicht des Energieeffiziennachweises („Energiepass“) kommt kein irgendwie gearteter Erklärungswert für den Zustand der Mietsache zu.

# § 8 Schönheitsreparaturen

Die „M“ stellen „V“ von allen Ansprüchen auf Durchführung von Schönheitsreparaturen die den Mietgebrauch betreffen, frei.

# § 9 Reinhaltungs- und Reinigungspflicht / Eis- und Schnee

1. Die „M“ übernehmen die Reinigung der öffentlichen Gehwegfläche entlang der Grundstücksgrenze.
2. Bei Glätte ist mit abstumpfenden Mitteln – falls notwendig, wiederholt – zu streuen. Schnee ist – falls notwendig, wiederholt – zu räumen. Bei Glatteisbildung ist unverzüglich zu streuen; Eisbildungen, denen nicht ausreichend durch Streuen entgegengewirkt werden kann, sind zu beseitigen. Bei persönlicher Verhinderung (z. B. Urlaub, Krankheit, usw.) haben die „M“ auf seine Kosten für eine zuverlässige Ersatzkraft zu sorgen.

Bei nicht ordnungsgemäßer/unterlassener Durchführung kann „V“ nach Abmahnung die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der „M“ an Dritte beauftragen.

# § 10 Modernisierung und bauliche Veränderungen

1. Bauliche oder sonstige Änderungen und Einrichtungen, die die „M“ ohne Zustimmung des „V“ vorgenommen hat, sind, wenn „V“ dies verlangt, von den „M“ auf eigene Kosten und unter Wiederherstellung des früheren Zustandes unverzüglich zu beseitigen. Falls dies auf Auffordern von „V“ nicht geschieht, ist „V“ berechtigt, die Beseitigung auf Kosten der „M“ vornehmen zu lassen.

# § 11 Haftung des Vermieters

Schadensersatzansprüche der „M“ wegen anfänglicher oder nachträglicher Mängel der Mietsache sind ausgeschlossen, es sei denn, dass „V“ Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Im Übrigen haftet

„V“ nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschl. des Verhaltens seines Vertreters oder Erfüllungsgehilfen. Hiervon unberührt bleiben die Erfüllungsansprüche der „M“ sowie ihr gesetzliches Recht zur fristlosen Kündigung.

# § 12 Außenantennen, Breitbandkabel, Parabolantenne (Satellitenempfang) / Rundfunkbeitrag (GEZ)

1. Breitbandanschluss und Parabolantenne (Sattelitenempfang) sind derzeit vorhanden. Die Anlage von weiteren Einzelantennen (auch Funkantennen) oder -anschlüssen innerhalb oder außerhalb der gemieteten Räume ist nur nach Zustimmung des „V“ zulässig.
2. Für evtl. anfallende Rundfunkgebühr (GEZ) müssen die „M“ aufkommen (ggf. GEZ-Anmeldung).

# § 13 Pfandrecht des Vermieters

Die „M“ erklären, dass die beim Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen ihr Eigentum und nicht verpfändet, gepfändet oder zur Sicherheit übereignet sind. Die „M“ verpflichten sich, von einer etwaigen Pfändung eingebrachter Sachen „V“ sofort Kenntnis zu geben.

# § 14 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. „V“ und / oder sein Beauftragter darf bzw. dürfen die Mieträume nach angemessener vorheriger Anmeldung oder nach sonstiger Zeitvereinbarung betreten und besichtigen, wenn „V“ seine gesetzlichen und vertraglichen Pflichten und Rechte wahrzunehmen hat. Auf eine persönliche Verhinderung der „M“ ist Rücksicht zu nehmen. Ein reiner Besichtigungswunsch ohne besonderen Grund ist nur mit Zustimmung der „M zulässig.
2. Ein besonderer Grund liegt insbesondere vor, wenn die Räume im Falle der Kündigung oder Vertragsaufhebung des Mietverhältnisses Mietinteressenten und bei Verkaufsabsichten des Hauses/Grundstücks Kaufinteressenten gezeigt werden sollen. „V“ darf von seinem Recht nur in die „M“ schonender Weise Gebrauch machen. Er hat wichtige Belange der „M“ zu beachten.
3. Bei längerer Abwesenheit haben die „M“ sicherzustellen, dass die Rechte von „V“ nach den vorhergehenden Absätzen ausgeübt werden können, z.B. durch Schlüsselhinterlegung bei einer Vertrauensperson. Wenn die Schlüssel „V“ nicht zur Verfügung stehen, ist der Vermieter bei Gefahr im Verzug berechtigt, die Mieträume ggf. auf Kosten der „M“ öffnen zu lassen.

# § 15 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Die Mieträume sind beim Auszug vollständig gereinigt an „V“ zurückzugeben. Außerdem haben die „M“ dem „V“ sämtliche Schlüssel auszuhändigen; diejenigen Schlüssel, die die „M“ zusätzlich auf ihre Kosten haben anfertigen lassen, haben Sie „V“ kostenlos auszuliefern oder ihre Vernichtung nachzuweisen bzw. den Verlust an Eides Statt zu versichern.
2. Stellt „V“ fest, dass die „M“ nach Kündigung von „V“ oder der „M“ die Räume nicht mehr in Besitz haben, kann er die Räume nach vorheriger schriftlicher Ankündigung an der Mietsache wieder in Besitz nehmen. Im Fall einer gerichtlichen Zwangsräumung können auch unpfändbare Gegenstände dem Vermieterpfandrecht unterliegen und einbehalten werden.

# § 16 Personenmehrheit als Mieter *(gilt nur bei mehreren Mietern, kann ansonsten gestrichen werden)*

1. Mehrere „M“ haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung von „V“ genügt es, wenn sie gegenüber einem von mehreren

„M“ abgegeben wird. Die „M“ bevollmächtigen sich unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs bis auf Weiteres gegenseitig zum Empfang von Erklärungen von „V“. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach deren Zugang abgegeben werden.

1. Falls einer von mehreren „M“ auszieht, wird hierdurch seine Haftung für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag bis zu dessen Beendigung bzw. Herausgabe der Wohnung nicht berührt. Eine Entlassung aus der Haftung bedarf der Zustimmung von „V“, soweit nicht zwingende gesetzliche Regeln etwas Anderes vorschreiben.

# § 17 Hausordnung / Ortsrecht Gemeinde Uttenreuth

1. Den „M“ und weiteren Bewohnern obliegt in Eigenverantwortung die Rücksicht der Hausbewohner untereinander und mit den Nachbarn, die Vermeidung von Schäden, die Gewährleistung der mit dem Mietobjekt verbundenen allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit.
2. Den „M“ und weiteren Bewohnern obliegt die Einhaltung der „Verordnung der Gemeinde Uttenreuth über die zeitliche Beschränkung ruhestörender Haus- und Gartenarbeiten“ (siehe [https://uttenreuth.vg-](https://uttenreuth.vg-uttenreuth.de/gemeinde/ortsrecht/)  [uttenreuth.de/gemeinde/ortsrecht/](https://uttenreuth.vg-uttenreuth.de/gemeinde/ortsrecht/) ). Auszug:

„Ruhestörende Haus- und Gartenarbeiten sind von **Montag bis Samstag** jeweils in der Zeit von **13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und von 20.00 Uhr bis 07.00 Uhr sowie an den Sonn- und gesetzlichen Feiertagen nicht zulässig**.“

# § 18 Tierhaltung

Tierhaltung ist aufgrund der vorübergehenden Nutzung nur mit Zustimmung der „V“ gestattet.

# § 19 Datenschutz

Die anhängenden Datenschutzinformationen gelten als Teil der mietvertraglichen Vereinbarung und wurden von den „M“ zur Kenntnis genommen.

# § 20 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

Durch etwaige Ungültigkeit einer Bestimmung oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Falls eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen sollte, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung.

Dieser Vertrag ist doppelt und gleichlautend ausgefertigt, selbst gelesen, genehmigt und eigenhändig unterschrieben. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.

# § 21 Anlagen

* Datenschutzinformationen
* Energieausweis
* Übergabeprotokoll
* Foto „Ausweis Mieter“ und Foto Ausweis „Mieterin“

Uttenreuth, den….

Unterschriften der/des Vermieter/in

Unterschrift der/des Mieter/in

**Anlage: „Datenschutzinformationen“**

# Diese Datenschutzhinweise gelten für die Datenverarbeitung durch den Vermieter:

Vorname, Name, Adresse

# Erhebung und Speicherung personenbezogener Daten sowie Art, Zweck und deren Verwendung:

Zum Zweck der Anbahnung und Durchführung des Mietvertrages erhebe ich insb. folgende Daten:

* + - Anrede, Vorname, Nachname, Anschrift
		- E-Mail-Adresse, Telefonnummer
		- Anzahl der im Haushalt lebenden Personen
		- Einkommensverhältnisse und Beruf
		- Eröffnete und noch nicht abgeschlossene Verbraucherinsolvenzverfahren
		- Kontodaten
		- Höhe der Miete und Betriebskosten
		- Verbrauchsdaten und Betriebskosten gem. BetrKV und HeizKV
		- Daten über den Eingang der Mieten und Betriebskosten
		- Korrespondenz während des Mietverhältnisses

Die Datenverarbeitung ist nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b, f DSGVO zu den genannten Zwecken und für die beidseitige Erfüllung von Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis erforderlich.

Die personenbezogenen Daten des Mieters werden regelmäßig bis zum Ablauf der gesetzlichen dreijährigen Regelverjährungsfrist (§ 195 BGB) gespeichert und mit Ablauf der Frist gelöscht.

Sofern ich nach Artikel 6 Abs. 1 S. 1 lit. c DSGVO aufgrund von steuer- und handelsrechtlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten (aus HGB, StGB oder AO) zu einer längeren Speicherung verpflichtet bin oder Sie in eine darüber hinaus gehende Speicherung nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a DSGVO eingewilligt haben, sind diese Fristen maßgeblich.

# Weitergabe von Daten an Dritte

Ihrer persönlichen Daten werden nicht an andere außer den im Folgenden genannten Dritten zu den aufgeführten Zwecken weitergegeben. Soweit dies nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO für die Abwicklung des Mietverhältnisses mit Ihnen erforderlich ist, werden Ihre personenbezogenen Daten an Dritte weitergegeben, insbesondere:

* + - Zum Zwecke der Abrechnung der Betriebskosten werden die Verbrauchsdaten für Heizung/Warmwasser ggf. von einer beauftragten Messdienstfirma erhoben. Diese (sowie ggf. folgende) können an ein beauftragtes Abrechnungsunternehmen / Haus & Grund Verein weitergeleitet werden.
		- Zum Zwecke der Erfüllung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsverpflichtungen der Mieträumlichkeiten werden Ihre Namen und Ihre Kontaktdaten bei Erforderlichkeit an Handwerker/Dienstleiter oder Sachverständige bzw. den jeweiligen Gebäudeversicherer und Haftpflichtversicherer des Grundstücks weitergegeben.
		- Zum Zwecke der Erfüllung von Rechtsansprüchen wird anderen Mietern auf deren Verlangen Einsicht in sämtliche, den jeweiligen Jahresabrechnungen zugrundeliegenden Originalbelege und Verbrauchserfassungen gewährt.

Die weitergegebenen Daten dürfen von diesen ausschließlich zu den genannten Zwecken verwendet werden.

# Betroffenenrechte

Sie haben das Recht eine erteilte Einwilligung zu widerrufen gemäß Art. 7 Abs. 3 DSGVO, Auskunft über die von uns verarbeiteten Daten gemäß Art. 15 DSGVO, die Berichtigung Ihrer gespeicherten Datensätze gemäß Art. 16 DSGVO sowie die Löschung ihrer personenbezogenen Daten gemäß Art. 17 DSGVO zu verlangen. Außerdem steht Ihnen das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung gemäß Art.18 DSGVO, einer Mitteilung im Zusammenhang mit der Berichtigung oder Löschung personenbezogener Daten oder der Einschränkung der Verarbeitung gemäß Art. 18 DSGVO sowie das Recht auf Datenübertragbarkeit gem. Art. 20 DSGVO zu. Auch können Sie sich bei einer Aufsichtsbehörde gemäß Art. 77 DSGVO beschweren.

# Widerspruchsrecht

Sofern Ihre personenbezogenen Daten auf Grundlage von berechtigten Interessen gemäß Art. 6 Abs. 1

S. 1 lit. f DSGVO verarbeitet werden, haben Sie das Recht, gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten einzulegen, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben. Sofern Sie von Ihrem Widerspruchsrecht Gebrauch machen, wenden Sie sich bitte an die oben angegebene Adresse des Verantwortlichen.

Zur Kenntnis genommen:

Uttenreuth, den

 Unterschriften Mieter/in