

MIETVERTRAG

fuer Wohnraum

§ 1 Vertragsparteien

Zwischen

VERMIETER

Name: **Marius Schumacher**
Anschrift: **Musterstr. 49, 28915 Bremen**
E-Mail: **schumacherimmobilie@gmail.com**

und

MIETER

Mieter 1: **Max Musermann**
Geb. am: **15.7.2025**
Anschrift: **Musterstraße 9, 29893 Olfen**

Mieter 2: **Beer Pong**
Geb. am: **13.12.3713**
Anschrift: **Teststastasfa, 15854 Oyteb**

Mieter 3: **Plob Boios**
Geb. am: **15.12.1502**
Anschrift: **Beer, 2966 fsffsfs**

Der Mieter verpflichtet sich, auch bei unentgeltlicher dauerhafter Aufnahme von Familienangehoerigen und/oder Lebenspartnern, dem Vermieter Namen und Geburtsdaten dieser Personen unaufgefordert mitzuteilen.

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 2 Mietraeume

Vermietet wird zu Wohnzwecken die Wohnung / das Haus:

Adresse: **Mustertstraße 8, 29846 Bremen**
Geschoss: **-**
Wohnflaeche: **ca. 75 m2**
Zimmer: **4**

Ausstattung:

☒ Kueche
☒ WC-Raum
☒ Balkon

Schluessel: **2 Haus, 3 Wohnung, 2 Briefkasten**

§ 3 Mietzeit

Unbefristetes Mietverhaeltnis

Mietbeginn: **15.5.5865**

Das Mietverhaeltnis laeuft auf unbestimmte Zeit.

§ 4 Kuendigung des Vertrages

1. Ein Mietverhaeltnis von unbestimmter Dauer kann spaetestens bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats fuer den Ablauf des uebernaechsten Kalendermonats gekuendigt werden. Die Kuendigung muss schriftlich erfolgen.
2. Die Kuendigungsfrist fuer den Vermieter verlaengert sich nach 5 Jahren seit der Ueberlassung des Wohnraumes auf 6 Monate und nach 8 Jahren auf 9 Monate.
3. Fuer die Rechtzeitigkeit der Kuendigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kuendigungsschreibens an.
4. Die Fortsetzung des Gebrauchs der Mietsache nach Ablauf des Mietverhaeltnisses gilt nicht als Verlaengerung. § 545 BGB wird ausgeschlossen.

§ 5 Fristlose Kuendigung aus wichtigem Grund

1. Jede Vertragspartei kann das Mietverhaeltnis aus wichtigem Grund ausserordentlich fristlos kuendigen.

Der Vermieter kann insbesondere fristlos kuendigen, wenn:

- der Mieter die Mietsache durch Vernachlaessigung erheblich gefaehrdet
- der Mieter fuer zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Miete in Verzug ist
- der Mieter mit der Kauton in Hoehe von zwei Monatsmieten in Verzug ist

§ 6 Miete

Die monatliche Miete setzt sich wie folgt zusammen:

Grundmiete Wohnung:	500,00 €
Grundmiete Garage/Stellplatz:	50,00 €
Sonstiges:	30,00 €

Summe Grundmiete:	580,00 €
+ Betriebskostenvorauszahlung:	149,98 €

GESAMTMIETE MONATLICH: 729,98 €

§ 7 Betriebskosten

Neben der Grundmiete sind vom Mieter nachstehende Betriebskosten zu tragen:

- [X] a) Heizung - nach Heizkostenverordnung
- [X] b) Schornsteinreinigung/Emissionsmessung - nach Wohnfläche
- [X] c) Kosten der Warmwasserversorgung - nach Heizkostenverordnung
- [X] e) Wasserversorgungs-/Entwässerungskosten - nach Verbrauch/Zählerständen
- [X] g) Müllbeseitigung - nach Personen
- [X] h) Grundsteuer - nach Wohnfläche
- [X] k) Sach- und Haftpflichtversicherung - nach Wohnfläche
- [X] l) Kosten der Beleuchtung - nach Wohnfläche
- [X] m) Gemeinschaftsstrom - nach Wohnfläche
- [X] r) Öffentliche Straßenreinigung - nach Wohnfläche
- [X] v) Wartung Rauchwarnmelder - nach Einheiten

Die Abrechnung muss dem Mieter spaetestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes zugegangen sein (§ 556 Abs. 3 BGB).

§ 8 Staffelmiete

Die Miete erhoert sich zu folgenden Zeitpunkten (Staffelmiete gemaess § 557a BGB):

Staffel 1 ab 15.2.2005:	50,00 €
Staffel 2 ab 15.2.1991:	30,00 €

Die Miete muss jeweils mindestens 12 Monate unveraendert bleiben.

§ 9 Faelligkeit der Miete und Bankverbindung

Die Miete ist spaetestens bis zum 3. Werktag eines jeden Kalendermonats im Voraus auf folgendes Konto zu ueberweisen:

Kontoinhaber:	Marius Schumacher
IBAN:	DE233
BIC:	333333

Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen und Mahnkosten zu erheben.

§ 10 Heizung

Die Wohnraeume werden, soweit es die Witterung erfordert, mindestens vom 01.10. bis 30.04. in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr mit einer Temperatur von nicht weniger als 20 Grad Celsius beheizt.

Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten fuer den Betrieb der Heizungsanlage zu bezahlen.

§ 11 Wasserversorgung

Wird der Verbrauch fuer Warm- und/oder Kaltwasser durch Messgeraete erfasst, ist der Mieter verpflichtet, die Kosten fuer Anmietung, Ablesung, Wartung und Eichung der Geraete zu bezahlen.

Die Warmwasserversorgung erfolgt im ganzen Jahr. Der Mieter ist zur Bezahlung seines Anteils auch dann verpflichtet, wenn er Warmwasser nicht abnimmt.

§ 12 Benutzung der Mietsache

Mit Ruecksicht auf die Gesamtheit der Mieter und die Belange des Vermieters bedarf es der vorherigen Zustimmung des Vermieters, wenn der Mieter:

- a) die Wohnung Dritten ueberlassen will (ausser Besuch von angemessener Dauer)
- b) die Wohnung zu anderen als Wohnzwecken nutzen will
- c) Schilder oder Gegenstaende am Haus anbringen will
- d) Tiere (z.B. Hunde, Katzen) halten will - Kleintiere ausgenommen
- e) Antennen anbringen oder veraendern will
- f) Um-, An- und Einbauten vornehmen will

§ 13 Bauliche Veraenderungen durch den Vermieter

Bauliche Veraenderungen sowie Erhaltungsmassnahmen, die zur Abwendung drohender Gefahren notwendig werden, darf der Vermieter auch ohne Zustimmung vornehmen.

Bei Modernisierungsmassnahmen hat der Vermieter dem Mieter spaetestens 3 Monate vor Beginn Art, Umfang und voraussichtliche Dauer schriftlich mitzuteilen.

§ 14 Betreten der Mietraeume

Der Mieter hat waehrend der ueblichen Tageszeit (werktags bis 19 Uhr) zu gewaehrleisten, dass der Vermieter und/oder Beauftragte aus begruendetem Anlass nach Terminvereinbarung die Mietsache betreten koennen.

Ein begruendeter Anlass liegt z.B. vor: Ablesen von Messgeraeten, Pruefung von Schaeden, Reparaturarbeiten, Besichtigung bei Kuendigung oder Verkaufsabsicht.

§ 15 Instandhaltung der Mietsache

Der Mieter hat die Mietsache schonend und pfleglich zu behandeln und dafuer Sorge zu tragen, dass die Raeume ganzjaehrig ausreichend beheizt und belueftet werden.

Schaeden sind dem Vermieter unverzueglich anzuzeigen.

Kleinreparaturklausel:

Der Mieter hat die Kosten fuer Kleinreparaturen zu tragen bis zu 100,00 € pro Einzelfall und maximal 450,00 € pro Kalenderjahr.

§ 16 Schoenheitsreparaturen

Zu den Schoenheitsreparaturen gehoeren: Tapezieren oder Anstreichen der Waende und Decken, Streichen der Heizkoerper, Innentueren, Fenster von innen sowie Reinigen der Fussboeden.

[X] Die Wohnung wird renoviert uebergeben

Der Mieter ist waehrend der Mietzeit verpflichtet, die laufenden Schoenheitsreparaturen auf seine Kosten fachgerecht auszufuehren, soweit diese durch seinen Gebrauch erforderlich werden.

§ 17 Hausordnung

Die diesem Vertrag beigefuegte Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrages.

Sie kann vom Vermieter geaendert werden, wenn dringende Gruende der Ordnung oder Bewirtschaftung dies erfordern.

§ 18 Entschaedigungspflicht nach Beendigung

Wird die Raeumung nach Beendigung des Mietverhaeltnisses verzoeigert, ist der Mieter verpflichtet, eine Entschaedigung bis zur Hoehe der ortsueblichen Vergleichsmiete, mindestens jedoch in Hoehe der vereinbarten Miete, bis zur vollstaendigen Raeumung zu zahlen.

§ 19 Rueckgabe der Mietsache

Bei Beendigung des Mietverhaeltnisses sind die Raeume vollstaendig geraeumt und ordnungsgemaess gereinigt herauszugeben.

Alle Schluessel, auch vom Mieter selbst beschaffte, sind dem Vermieter zu uebergeben.

Hat der Mieter bauliche Veraenderungen vorgenommen, ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, den urspruenglichen Zustand wiederherzustellen.

§ 20 Personenmehrheit als Mieter

Mehrere Personen als Mieter haften fuer alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

Rechtsgestaltende Erklaerungen muessen von oder gegenueber allen Mietern abgegeben werden.

§ 21 Mietsicherheit (Kaution)

Es wird eine Mietsicherheit in Hoehe von 1.500,00 € vereinbart (max. 3 Monatsgrundmieten gemass § 551 BGB).

Zahlungsart:

Ueberweisung

Die Kaution wird nach Beendigung des Mietverhaeltnisses und Pruefung aller Ansprueche zurueckgezahlt.

§ 23 Datenschutz

Vermieter und Mieter sind damit einverstanden, dass Daten dieses Vertrages (Lage, Art, Groesse, Miete) an Dritte zur Erstellung von Mietspiegeln uebermittelt werden duerfen.

Der Mieter hat einen Anspruch auf Auskunft ueber gespeicherte Daten gemaess DSGVO.

§ 24 Schlussbestimmungen

Aenderungen und Ergaenzungen dieses Vertrages beduerfen der Schriftform.

Sollten einzelne Bestimmungen unwirksam sein, wird die Wirksamkeit der uebrigen Bestimmungen nicht beruehrt.

Der Mieter bestaetigt, ein Exemplar dieses Mietvertrages und die Hausordnung erhalten zu haben.

§ 25 Unterschriften

Bremen, den 31.1.2026

Vermieter
Marius Schumacher

Mieter 1
Max Musermann

Mieter 2
Beer Pong

Mieter 3
Plob Boios