



Herausgeber:

Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Landesverband Bremen e.V.

Mietvertrag für Wohnraum

Vervielfältigungen nicht gestattet

Zwischen **Vermieter** Herrn Max Mustermann
(Name)

Musterstr. 15, 19455 Musterstadt
(Straße, PLZ, Ort)

vertreten durch --

und **Mieter** Frau Maria Musterfrau, geb. am 04.03.1982
(Vor- und Zuname, Geburtsdatum)

Musterstrasse 13, 19555 Musterstadt
(Straße, PLZ, Ort)

sowie --
(Vor- und Zuname, Geburtsdatum)

--
(Straße, PLZ, Ort)

und --
(Vor- und Zuname, Geburtsdatum)

--
(Straße, PLZ, Ort)

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

wird folgender Mietvertrag geschlossen*:

§ 1 Mieträume

Vermietet wird zu Wohnzwecken die Wohnung / ~~das Haus~~: Nr. 110, Musterstr. 19, 19855 Musterort

im 2. OG Geschoss 3 Zimmer -- -- --

-- Diele -- Bad/Dusche -- WC-Raum -- Boden -- Keller

sowie: --

Ferner werden vermietet --

Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftseinrichtungen mit zu benutzen --

Dem Mieter werden für die Dauer der Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:

-- Schließenanlagen-, -- Haus-, -- Wohnungs-, -- Briefkastenschlüssel,

sonstige: --

* Unter Mieter und Vermieter werden im folgenden Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen.

§ 2 Mietzeit

1. Nur für Verträge von **unbestimmter** Dauer

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit.

01.02.2026

2. Nur für Verträge von **bestimmter** Dauer (**gem. § 575 BGB**)

Ein Mietverhältnis kann auf bestimmte Zeit abgeschlossen 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 instandsetzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder
- die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Dem Mieter ist der Grund der Befristung bei Vertragsabschluss schriftlich mitzuteilen. Anderenfalls gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Der Vermieter beabsichtigt, die Wohnung / das Haus nach Beendigung des Mietverhältnisses wie folgt zu verwenden (unbedingt ausfüllen!):

--

Das Mietverhältnis beginnt am ----- und endet am -----

Der Mieter kann **frühestens 4 Monate** vor Ablauf der Befristung verlangen, dass der Vermieter ihm innerhalb eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht.

§ 3 Kündigung des Vertrages

1. Ein Mietverhältnis **von unbestimmter Dauer** kann spätestens bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats gekündigt werden.

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

2. Die Kündigungsfrist für den **Vermieter** verlängert sich nach 5 Jahren seit der Überlassung des Wohnraumes auf 6 Monate und nach 8 Jahren auf 9 Monate. Soweit die Kündigung durch den Vermieter erfolgt, sind im Kündigungsschreiben auch die Kündigungsgründe anzugeben.
3. Ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen kann der Vermieter auch kündigen, ohne dass es eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 BGB bedarf. Die Kündigungsfrist verlängert sich in diesem Fall um 3 Monate.
4. Die Fortsetzung des Gebrauchs der Mietsache nach Ablauf des Mietverhältnisses oder einer gewährten Räumungsfrist gilt nicht als Verlängerung des Mietverhältnisses. Vorsorglich erklärt der Vermieter, dass er im Falle der Fortsetzung des Gebrauchs der Mietsache nach Ablauf des Mietverhältnisses mit einer Verlängerung des Mietverhältnisses nicht einverstanden ist. § 545 BGB wird ausgeschlossen.

§ 4 Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

1. Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen, die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
2. Der Vermieter kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
 - der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder
 - der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teiles der Miete in Verzug ist oder
 - in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Zahlungstermine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.
 - der Mieter mit einer Sicherheitsleistung (Barkaution) in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete gem. § 5.1.a) entspricht.
3. § 3.4 gilt entsprechend.

§ 5 Miete

1. Die Grundmiete beträgt monatlich für	a) den Wohnraum	500,00 €
	b) Carport / Garage / PKW-Stellplatz	-- €
	c)	-- €
	Summe Grundmiete	500,00 €

2. Neben der Grundmiete sind vom Mieter nachstehende Betriebskosten zu tragen. Bei fehlender Angabe in der Spalte „Abrechnungsschlüssel“ werden die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche bzw. bei erfassten Verbräuchen nach Verbrauch abgerechnet. Ist Wohnungseigentum vermietet und haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umzulegen, soweit der Maßstab billigem Ermessen entspricht. (§ 556 a BGB)

	Abrechnungsschlüssel*
a) Heizung	<input type="checkbox"/>
b) Schornsteinreinigung/Emissionsmessung	<input type="checkbox"/>
c) Kosten der Warmwasserversorgung	<input type="checkbox"/>
d) Wartung bei Einzelversorgung durch Gasdurchlauferhitzer -thermen / -heizgeräte, Ölheizung oder Wärmepumpe	<input type="checkbox"/>
e) Wasserversorgungs-/Entwässerungskosten	<input type="checkbox"/>
f) Niederschlagswassergebühren	<input type="checkbox"/>
g) Müllbeseitigung	<input type="checkbox"/>
h) Grundsteuer	<input type="checkbox"/>
i) Deich- und andere Zweckverbandsbeiträge	<input type="checkbox"/>
j) Kosten der Feuerstättenschau	<input type="checkbox"/>
k) Sach- und Haftpflichtversicherung	<input type="checkbox"/>
l) Kosten der Beleuchtung	<input type="checkbox"/>
m) Gemeinschaftsstrom (bitte genau bezeichnen)	<input type="checkbox"/>
n) Antennenanlage / Breitbandnetz / Glasfaserbereitstellung	<input type="checkbox"/>
o) Gebäudereinigung	<input type="checkbox"/>
p) Ungezieferbekämpfung	<input type="checkbox"/>
q) private Gehwegreinigung (Laub, Unrat, Schnee, Eis)	<input type="checkbox"/>
r) öffentliche Straßenreinigung/Stadtreinigungsbeitrag	<input type="checkbox"/>
s) Gartenpflege	<input type="checkbox"/>
t) Hauswart	<input type="checkbox"/>
u) Aufzugsanlage	<input type="checkbox"/>
v) Wartung Rauchwarnmeldeanlagen	<input type="checkbox"/>
w) Wartung Hebeanlage/Rückstausicherung	<input type="checkbox"/>
x) Wartung Lüftungsanlage	<input type="checkbox"/>
y) Dachrinnenreinigung	<input type="checkbox"/>
z) Legionellenprüfung	<input type="checkbox"/>
Sonstige Betriebskosten:	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>

Bitte genau bezeichnen!

Monatlich an den **Vermieter** zu leistende Vorauszahlung für Betriebskosten ----- €

Gesamtsumme Miete monatlich 500,00 €

***Kennziffer für Spalte „Abrechnungsschlüssel“:**

- | | |
|----------------------------------|--|
| 1 = nach Wohnfläche | 6 = nach Miteigentumsanteilen (bei Wohnungseigentum) |
| 2 = nach Personen | 7 = nach Bescheid/Rechnung |
| 3 = nach Einheiten | 8 = direkte Abrechnungen zwischen Mieter und Versorgungsunternehmen etc. |
| 4 = nach Verbrauch/Zählerständen | 9 = in Eigenleistung vom Mieter zu erbringen |
| 5 = nach Heizkostenverordnung | |

3. Sind für die Betriebskosten Vorauszahlungen vereinbart, so sind diese jährlich abzurechnen. **Die Abrechnung muss dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes zugegangen sein.** Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 BGB).
Nach einer Abrechnung können die Vorauszahlungen durch Erklärung in Textform angemessen angepasst werden (§ 560 Abs. 4 BGB).
4. Auch bei Mietverhältnissen auf bestimmte Zeit ist der Vermieter berechtigt, die Miete bzw. die unter § 5.2 vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen anzupassen.
5. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften, nach Mitteilung in Textform, umgelegt und es kann eine angemessene Vorauszahlung festgelegt werden.
6. Werden Betriebskosten dem Vermieter für zurückliegende und bereits abgerechnete Zeiträume in Rechnung gestellt, so können diese auch nachträglich gegenüber dem Mieter geltend gemacht werden, sofern der Vermieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. Dies gilt auch, wenn das Mietverhältnis bereits beendet ist.
7. Ist die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten erteilt und schließt diese mit einem Nachzahlungssaldo zu Lasten des Mieters ab, so ist dieser innerhalb eines Monats nach Erhalt der Abrechnung zu zahlen, es sei denn der Vermieter setzt ausdrücklich eine andere Zahlungsfrist.

§ 6 Staffelmiete

Die Miete gemäß § 5.1 gilt mindestens für die ersten 12 Monate seit Vertragsbeginn. Sie erhöht sich jeweils

- | | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1. am ____-____-____ um ____ -- € | 2. am ____-____-____ um ____ -- € | 3. am ____-____-____ um ____ -- € |
| 4. am ____-____-____ um ____ -- € | 5. am ____-____-____ um ____ -- € | 6. am ____-____-____ um ____ -- € |
| 7. am ____-____-____ um ____ -- € | 8. am ____-____-____ um ____ -- € | 9. am ____-____-____ um ____ -- € |

Die Miete muss jeweils mindestens 12 Monate unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach §§ 558 bis 559 b BGB ausgeschlossen.

§ 7 Indexmiete

1. **Die Vertragsparteien vereinbaren ab ____ (Monat/Jahr) eine Indexmiete wie folgt:**
 - a) Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem Stand im Monat der Vereinbarung der Indexmiete oder gegenüber der letzten Mietänderung zugrunde gelegten Indexzahl um mehr als
3 Prozent
nach oben oder unten, ändert sich die vereinbarte Miete gem. § 5.1. entsprechend, soweit die Voraussetzungen des § 7.2 vorliegen.
 - b) Eine Änderung der Miete nach § 7.1.a) muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindex sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.
2. Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete mindestens 12 Monate unverändert bleiben.
Ausnahmen:
 - Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (§ 559 BGB in Verbindung mit § 557 b Abs. 2 BGB)
 - Veränderungen von Betriebskostenvorauszahlungen oder -pauschalen im Sinne des § 560 BGB
3. Eine Erhöhung nach § 558 BGB ist ausgeschlossen.

§ 8 Fälligkeit der Miete

1. Die Miete ist **spätestens bis zum 3. Werktag eines jeden Kalendermonats** in einem Betrag an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle kostenfrei **im Voraus** zu entrichten.
2. Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, neben den Verzugszinsen für jede schriftliche Mahnung die ihm entstehenden Mahnkosten zu erheben.
3. Die Mietzahlungen sind auf folgendes Konto zu leisten:

IBAN: _____ BIC: _____

Kontoinhaber: _____

§ 9 Heizung

1. Die dem Tagesaufenthalt dienenden Wohnräume einschließlich Bad und WC werden, soweit es die Witterung erfordert, **mindestens aber vom 1. Oktober bis 30. April in der Zeit von -- bis -- Uhr mit einer Temperatur von nicht weniger als 20 Grad Celsius beheizt.** Für die sonstigen Räume genügt eine angemessene, der technischen Anlage entsprechende Erwärmung. Bei Störungen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (Brennstoffknappheit) kann Inbetriebnahme bzw. Inbetriebhaltung der Heizung nicht verlangt werden. Der Vermieter hat für alsbaldige Beseitigung etwaiger Störungen Sorge zu tragen.
Technische Besonderheiten / Art der Heizung: --
2. Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten für den Betrieb der Heizungsanlage bzw. der Wärmezeugung durch erneuerbare Energien zu bezahlen. Zu den Kosten des Betriebes einschließlich der Abgasanlage gehören u.a.: die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage, der Tanks und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Emissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und der Kosten der Abrechnungs- und Verbrauchsinformation gemäß § 6a HeizKV. Der Mieter ist ferner verpflichtet, bei Wohnungswechsel während der Abrechnungsperiode die Kosten der Zwischenablesung und Zwischenabrechnung zu tragen. Das gilt nur dann nicht, wenn der Vermieter den Wohnungswechsel zu vertreten hat.
Der Mieter erkennt ausdrücklich den jeweiligen Abrechnungsmodus des Wärmemessdienstes an.
3. Macht der Mieter von der Heizungsanlage keinen Gebrauch, so befreit ihn dies nicht von der Verpflichtung zur Beteiligung an den Heizkosten.

§ 10 Wasserversorgung

1. Wird der Verbrauch für Warm- und / oder Kaltwasser durch Messgeräte erfasst, ist der Mieter verpflichtet, die Kosten für die Anmietung, Ablesung, Wartung und Eichung der Geräte zu bezahlen. § 9.2 Abs. 2 gilt entsprechend.
2. Die Warmwasserversorgung erfolgt im ganzen Jahr. Der Mieter ist zur Bezahlung seines Anteils auch dann verpflichtet, wenn er Warmwasser nicht abnimmt. Für gleichmäßige Temperaturen wird eine Gewähr insbesondere bei Überbelegung der Wohnung nicht übernommen. § 9.1 Satz 3 + 4 und § 9.2 gelten entsprechend.

§ 11 Benutzung der Mietsache

1. Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter, die Belange des Vermieters und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf es der vorherigen Zustimmung des Vermieters, wenn der Mieter
 - a) die Wohnung oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlassen will, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch);
 - b) die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen als Wohnzwecken benutzen oder benutzen lassen will;
 - c) Schilder, Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Haus und/oder auf dem Grundstück anbringen bzw. aufstellen will;
 - d) Tiere (z. B. Hunde, Katzen) halten oder zeitweilig verwahren will. Einer Zustimmung bedarf es nicht für solche Kleintiere, durch deren Haltung keinerlei Schäden, Belästigungen oder Gefährdungen entstehen können. Der Vermieter kann die Zustimmung verweigern, wenn berechnigte Interessen des Vermieters oder anderer Mitglieder der Hausgemeinschaft entgegenstehen und gegenüber dem Interesse des Mieters an der Tierhaltung überwiegen;
 - e) Antennen anbringen oder verändern will;
 - f) von der derzeitigen Beheizungsart abweichen will;
 - g) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornehmen oder die Mieträume, Anlagen oder Einrichtungen verändern will;
 - h) in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb der vorgesehenen Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, ein Moped oder Mofa abstellen will.
2. Der Vermieter kann eine gemäß Ziffer 1a-h erteilte Genehmigung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, das Haus oder die Bewohner gefährdet, die Mitbewohner oder Nachbarn belästigt werden.
3. Verursacher von Störungen sind dem Vermieter für Folgeschäden ersatzpflichtig.

§ 12 Bauliche Veränderungen, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch den Vermieter

1. Bauliche Veränderungen sowie Erhaltungsmaßnahmen, die zur Abwendung drohender Gefahren sowie zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, darf der Vermieter auch ohne Zustimmung vornehmen. Das gleiche gilt für Modernisierungsarbeiten, soweit der Mieter diese zu dulden hat. Bei Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache hat der Vermieter dem Mieter spätestens 3 Monate vor Beginn deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung der Miete schriftlich mitzuteilen. Der Mieter hat dazu die in Betracht kommenden Räume nach rechtzeitiger Ankündigung der Arbeiten zugänglich zu machen. Er darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern; anderenfalls hat er für die dadurch entstehenden Mehrkosten oder Schäden aufzukommen.
2. Beeinträchtigen die Arbeiten nach § 12.1 die Gebrauchsfähigkeit der Wohnung nicht wesentlich, so kann der Mieter weder die Miete mindern noch zurückbehalten noch Schadensersatz verlangen.

§ 13 Betreten der Mieträume

1. Der Mieter hat während der üblichen Tageszeit (im Allgemeinen werktags bis 19 Uhr) zu gewährleisten, dass der Vermieter und / oder Beauftragte sowie Miet- oder Kaufinteressenten aus begründetem Anlass nach Terminvereinbarung die Mietsache betreten können.
Ein begründeter Anlass liegt z.B. zum Ablesen von Messgeräten, zur Prüfung von Schäden, zur Durchführung von Wartungs- oder Reparaturarbeiten und zur Besichtigung der Wohnung nach Kündigung oder bei Verkaufsabsicht des Vermieters vor.
2. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass die Rechte des Vermieters aus § 13 Ziff. 1 ausgeübt werden können. Der Mieter hat den Vermieter entsprechend zu informieren.

§ 14 Instandhaltung der Mietsache

1. Der Mieter hat die Mietsache sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln.
Bodenbeläge dürfen nicht auf den Fußboden aufgeklebt werden.
2. **Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Mieträume das ganze Jahr über ausreichend beheizt und belüftet werden. Der erforderliche Austausch der Raumluft - in der Regel 2 bis 3 mal täglich - hat durch Stoßlüftung zu erfolgen.**
3. Schäden in den Mieträumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht verursacht werden, insbesondere, wenn technische Anlagen oder sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt oder die überlassenen Räume nur unzureichend belüftet und beheizt werden.
4. **Der Mieter hat die Kosten für Kleinreparaturen innerhalb der Mieträume zu tragen.** Die kleinen Instandsetzungen und -haltungen umfassen u.a. das Beheben von Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlusseinrichtungen von Fensterläden / Rollläden - d.h., Einrichtungen und Gegenständen, die dem ständigen Zugriff des Mieters unterliegen, bis zum Kostenbetrag von 100,00€ für den einzelnen Reparaturfall; Höchstbetrag 450,00 € pro Kalenderjahr.
5. Balkone, Loggien, Dachgärten und gedeckte Freisitze sind regelmäßig einschließlich sämtlicher Abflussvorrichtungen zu reinigen und von Eis und Schnee freizuhalten. Der ungehinderte Regenwasserabfluss ist jederzeit zu gewährleisten.
6. Sofern der Mieter sich zur Gartenpflege verpflichtet hat (§ 5.2), gehört hierzu Rasenmähen, Beete, Terrassen und Zuwege von Unkraut freihalten, Heckenschneiden (mindestens einmal jährlich), Laubbeseitigung inkl. Reinigung der Abflusseinrichtungen und Kellerlichtschächte. Die erforderlichen Arbeitsgeräte beschafft der Mieter auf eigene Kosten.
7. Sofern der Mieter die Treppen- und Hausreinigung, die Bürgersteigreinigung, die Schneebeseitigung und das Streuen bei Glatteis übernommen hat, ist er verpflichtet, diese Arbeiten ordnungsgemäß in dem erforderlichen Umfange durchzuführen.
8. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen aus § 14 trotz schriftlicher Mahnung und Fristsetzung nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf dessen Kosten durchführen lassen. Wenn Gefahr im Verzug oder der Aufenthalt des Mieters unbekannt ist, bedarf es dazu weder einer Mahnung noch einer Fristsetzung.

§ 15 Schönheitsreparaturen

1. Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich Heizrohre, offen liegender Versorgungsleitungen für Wasser und Gas, der Innentüren und der Außentüren von innen sowie das Streichen der Fenster von innen und das Reinigen der Fußböden.
2. Wird die Wohnung im renovierten oder nicht renovierungsbedürftigen Zustand an den Mieter übergeben, ist der Mieter während der Mietzeit verpflichtet, die laufenden Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung auf seine Kosten fachgerecht auszuführen oder ausführen zu lassen, soweit diese durch seinen Gebrauch der Mietsache erforderlich werden. Fällige Schönheitsreparaturen sind spätestens bei Mietende nachzuholen.

§ 16 Hausordnung

1. Die anliegende Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrages.
2. Sie kann vom Vermieter geändert werden, wenn dringende Gründe der Ordnung oder Bewirtschaftung dies erfordern; diese Gründe sind dem Mieter zugleich mit der neuen Hausordnung mitzuteilen.

§ 17 Entschädigungspflicht nach Beendigung des Mietverhältnisses

1. Wird die Räumung und Herausgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses verzögert, so ist der Mieter verpflichtet, eine Entschädigung bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete, mindestens jedoch in Höhe der vereinbarten Miete bis zur vollständigen Räumung der Mietsache zu zahlen.
2. Im Falle einer fristlosen Kündigung haftet der Mieter gegenüber dem Vermieter auch noch nach erfolgter Räumung der Mietsache für einen etwa entstehenden Ausfall an Miete, jedoch nur für den Ausfall, der bis zu dem Tage entsteht, zu dem das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist hätte gekündigt werden können.

§ 18 Rückgabe der Mietsache

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses, spätestens jedoch beim Auszug, sind die überlassenen Räume gemäß den Vereinbarungen in § 14 und § 15 sowie vollständig geräumt und ordnungsgemäß gereinigt herauszugeben. Alle Schlüssel, auch die vom Mieter selbst beschafften, sind dem Vermieter zu übergeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus dem Nichtbefolgen dieser Pflicht entstehen.
2. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme.
3. Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, es sei denn, es ist schriftlich etwas anderes vereinbart worden.

§ 19 Personenmehrheit als Mieter

1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Rechtsgestaltende Erklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch unter Vorbehalt des schriftlichen Widerrufs bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für die Kündigung seitens der Mieter und Mietaufhebungsverträge.

§ 20 Mietsicherheit

Es wird eine Mietsicherheit in Höhe von 1.500,00€ (bis zu 3 Monatsgrundmieten) vereinbart.

Zahlungsart: Überweisung

§ 21 Sonstige Vereinbarungen

--

§ 22 Datenschutz / Weitergabe von Daten / Auskunftspflicht

1. Bei Wohnungen, die nicht an eine zentrale Heizungsanlage angeschlossen sind, verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter den Energieverbrauch nach Erhalt der Rechnung vom Energielieferanten durch Übersendung einer Rechnungskopie (mit geschwärzter Kostenangabe) unaufgefordert zu übersenden, damit der Vermieter seiner gesetzlichen Verpflichtung zur Erstellung eines Energieausweises nachkommen kann.
2. Vermieter und Mieter sind damit einverstanden, dass Daten dieses Vertrages, die Lage, Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Miethöhe und Nebenkosten der Wohnung betreffen, an Dritte zur Erstellung von Mietpreissammlungen, Mietkatastern, Mietspiegeln und zum Zwecke von Mieterhöhungen übermittelt werden. Das Einverständnis erstreckt sich auch auf die Speicherung, Veränderung und Löschung dieser Angaben. Jede Partei hat einen Anspruch auf Auskunftserteilung über Art, Inhalt und Weitergabe gespeicherter Daten. Macht der Mieter von seinem Recht Gebrauch, vorstehende Einwilligung zu verweigern oder mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen, so hat dies keine Rechtsfolgen für den Bestand des Mietvertrages.
3. Datenschutzhinweise und Datenschutzinformationen sind diesem Mietvertrag als Anlage beigelegt und Bestandteil dieses Vertrages.

§ 23 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nicht wirksam sein oder unwirksam werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. In einem solchen Fall erklärt sich der Mieter bereit, an einer Neuregelung mitzuwirken, die dem bisher verfolgten Zweck entspricht.

Bremen

Ort / Datum

Vermieter

Mieter

Datenschutzhinweise und Datenschutzinformationen

Diese Datenschutzhinweise gelten für die Datenverarbeitung durch:

Herrn Max Mustermann

Name und Kontaktdaten des Vermieters

(des für die Verarbeitung Verantwortlichen und ggf. des betrieblichen Datenschutzbeauftragten)

Der/die betriebliche Datenschutzbeauftragte (soweit vorhanden) des oben genannten Verantwortlichen ist unter der gleichen Anschrift, zu Hd. Herrn/Frau _____, erreichbar.

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

Zum Zweck der Anbahnung und Durchführung des Mietvertrages erhebe/n ich/wir 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, Kontopfändungen, Abgabe eidesstattlicher Versicherung innerhalb der letzten drei Jahre.
- Kontodaten
- Höhe der Miete und Betriebskosten
- Verbrauchsdaten und Betriebskosten gem. Betriebskostenverordnung und Heizkostenverordnung
- Daten über den Eingang der Mieten und Betriebskosten
- Korrespondenz während des Mietverhältnisses
- _____

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

Weitergabe von Daten an Dritte

- Ihre persönlichen Daten werden gegenwärtig nicht an andere, außer den im Folgenden genannten Dritten zu den aufgeführten Zwecken weitergegeben. Soweit dies nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 b DSGVO für die Abwicklung des Mietverhältnisses mit Ihnen oder der Erfüllung einer gesetzlichen Verpflichtung (Art. 6 Abs. 1 S. 1 c) erforderlich ist, werden Ihre personenbezogenen Daten an Dritte weitergegeben.
- Zum Zwecke der Abrechnung der Betriebskosten werden ggf. die Verbrauchsdaten für Heizung/Warmwasser von beauftragten Messdienstfirmen erhoben. Diese (sowie ggf. andere Betriebskosten gem. Betriebskostenverordnung) werden an das beauftragte Abrechnungsunternehmen / Haus & Grund Verein / Verwalter weitergeleitet.
- Zum Zwecke der Erfüllung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsverpflichtungen der Mieträumlichkeiten werden Ihr Name und Ihre Kontaktdaten bei Erforderlichkeit an Handwerker/Dienstleister 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 zugrunde liegenden Originalbelegen und Verbrauchserfassungen gewährt.
- _____

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

Betroffenenrechte

Sie haben das Recht eine etwaig erteilte Einwilligung gemäß Art. 7 Abs. 3 DSGVO zu widerrufen, Auskunft über die 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 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.

HAUSORDNUNG

Wichtiger Hinweis: Achtung! Nicht bei anderslautender Hausordnung, z. B. einer Wohnungseigentümergeinschaft verwenden!

Anlage zum Mietvertrag zwischen Herrn Max Mustermann (Vermieter)
 und Frau Maria Musterfrau, geb. am 04.03.1982 (Mieter)
 sowie -- (Mieter)
 und -- (Mieter)

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Vorbehaltlich anderer, abweichender mietvertraglicher Regelungen ist nachstehende Hausordnung verbindlich und Bestandteil des Mietvertrages.

I Schutz vor Lärm und allgemeiner Belästigung

1. Unbedingte Ruhe ist im Interesse aller Mieter von 13 bis 15 Uhr und von 22 bis 7 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen bis 9 Uhr einzuhalten. Insbesondere ist das Musizieren in dieser Zeit zu unterlassen. Nutzung von Unterhaltungselektronik ist stets auf Zimmerlautstärke zu beschränken, insbesondere muss bei geöffneten Fenstern gebührend Rücksicht genommen werden. Die Benutzung dieser Geräte im Freien (Balkon, Loggia, Garten usw.) darf die Hausbewohner und Nachbarn nicht stören.
2. Das Grillen ist im Interesse der Mitbewohner auf Balkonen, Loggien oder unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Flächen nicht gestattet.
3. Blumenkästen müssen sachgemäß und sicher an der Innenseite der Balkone angebracht werden. Beim Gießen von Blumen auf Balkonen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster oder Balkone anderer Hausbewohner rinnt.
4. Das Füttern von Tauben, Enten und anderen Wildtieren auf dem Grundstück ist verboten.

II Sicherheit

1. Die Haustür muss von 22 bis 6 Uhr geschlossen gehalten werden. Hierfür ist jeder Bewohner oder dessen Besucher, der das Haus zwischen 22 und 6 Uhr betritt oder verlässt, verantwortlich.
2. Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure müssen von Fahrrädern, Kinderwagen und anderen Gegenständen jeglicher Art freigehalten werden, damit sie ihren Zweck als Fluchtweg erfüllen.
3. Kleinkraftfahrzeuge, Mopeds, Motorroller und ähnliche Fahrzeuge dürfen nicht in Wohn-, Keller- und Gemeinschaftsräumen untergestellt werden.
4. Leicht entzündliche Gegenstände und Flüssigkeiten dürfen zur Vermeidung von Brandgefahr im gesamten Haus nicht aufbewahrt werden.
5. Alle behördlichen Vorschriften, besonders die der Ordnungs-, Bau- und Feuerpolizei sind auch dann zu beachten, wenn in dieser Hausordnung kein ausdrücklicher Hinweis erfolgt.
6. Das Anlehnen von Fahrrädern an die Hauswand und Anschließen an Gartenzäune ist nicht gestattet. Bei Einbringung von Fahrrädern, Kinderwagen usw. in das Haus sind Beschädigungen und Verunreinigungen sofort zu beseitigen.

III Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen

Sämtliche Hausbewohner sind verpflichtet, bei Benutzung aller gemeinschaftlichen Einrichtungen wie überhaupt im Verhältnis zueinander größtmögliche Rücksicht gegenseitig zu üben. Bei Meinungsverschiedenheiten über die Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen entscheidet der Vermieter.

IV Heizung/Lüftung

Die Wohnung ist ganzjährig ausreichend zu beheizen und zu lüften, ein Auskühlen ist dabei zu vermeiden. Zum Treppenhause hin darf die Wohnung nicht gelüftet werden.

V Reinigung

1. Haus und Grundstück sind reinzuhalten. Verunreinigungen sind von dem verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen.
2. Abfall und Unrat dürfen nur in die dafür vorgesehenen Müllgefäße entsorgt werden. Es ist darauf zu achten, dass kein Abfall oder Unrat im Haus, auf den Zugangswegen oder dem Standplatz der Müllgefäße verschüttet wird.
3. Waschküche und Trockenraum stehen, soweit vorhanden, entsprechend der Einteilung durch den Vermieter zur Benutzung zur Verfügung. Nach Beendigung der Wäsche sind Waschraum und sämtliche Einrichtungsgegenstände gründlich zu reinigen.
4. In die Toiletten und/oder Ausgussbecken dürfen Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln, Katzenstreu usw. nicht geworfen werden.
5. Sofern eine Reinigung in Eigenleistung vereinbart ist, wird diese wie folgt geschuldet: Die Bewohner des Erdgeschosses haben Erdgeschossflur, Haustür, Haustreppe, Kellertreppe und den Zugang zum Haus zu säubern, die Bewohner der anderen Stockwerke haben für die Reinigung des vor ihrer Wohnung liegenden Vorplatzes und der nach dem nächsten unteren Stockwerk führenden Treppe zu sorgen. Die Bewohner des oberen Stockwerks sind außerdem verpflichtet, für die Sauberhaltung der Bodentreppe und des Vorplatzes auf dem Boden zu sorgen. Mehrere auf demselben Flur wohnende Parteien haben die Reinigung abwechselnd auszuführen. Zur Reinigung gehört auch das Säubern des Geländers, Putzen der Fenster und Reinigen der Türen.
6. Die Bewohner des zutiefst gelegenen Geschosses des Hauses haben, sofern die Reinigung in Eigenleistung geschuldet wird, außerdem für die Reinigung des Bürgersteiges, der Haustür, des Windfangs und Zuganges vom Bürgersteig bis zum Windfang Sorge zu tragen. Ferner obliegen ihnen die Befreiung des Bürgersteiges, sowie der Hauszuwegungen bis an die Eingangstür und der Zufahrten von Schnee und Eisglätte, sowie die Streupflicht mit abstumpfenden Mitteln, die auf ihre Kosten zu beschaffen sind. Etwaige Gestellung von Geräten ist Sache der Mieter.

Nur bei Mietobjekten im Lande Bremen:

Die Mieter des zutiefst gelegenen Geschosses sind verpflichtet, die Polizeipflicht gemäß § 41 Brem. LStrG zu übernehmen. Eine diesbezügliche Erklärung ist bei der Ortspolizeibehörde abzugeben.

Bremen

Ort / Datum

Mieter

Mieter

Mieter

Vermieter