

# Mietvertrag für Wohnraum



**Haus & Grund®**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Oldenburg

## ***Vervielfältigung nicht gestattet.***

Der Vertrag ist von beiden Parteien vor dem Unterschreiben zu prüfen. Zunächst unterschreiben die Mieter, nachdem alle Mieträume **von allen Mietern** besichtigt wurden, erst dann der Vermieter.

### **VERMIETER**

zwischen \_\_\_\_\_ als Vermieter/in

wohnhaft in \_\_\_\_\_

vertreten durch \_\_\_\_\_

### **MIETER**

und \_\_\_\_\_ als Mieter/in

wohnhaft in, geboren am \_\_\_\_\_

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## **§ 1 Mietsache**

1. Zur ausschließlichen Nutzung als Wohnung im Hause (Geschoss angeben):

\_\_\_\_\_

werden folgende Räume vermietet:

Zimmer: \_\_\_\_\_ Flur: \_\_\_\_\_ Küche: \_\_\_\_\_ WC/Bad: \_\_\_\_\_ Gäste-WC: \_\_\_\_\_

Keller: \_\_\_\_\_ Balkon: \_\_\_\_\_ Loggia/Terrasse: \_\_\_\_\_ HWR: \_\_\_\_\_

Pkw-Stellplatz: \_\_\_\_\_ Bodenraum: \_\_\_\_\_ sonstige Räume: \_\_\_\_\_

2. Einbauküche vorhanden Ja  Nein

3. Der Mieter hat das Recht folgende Flächen/Räumlichkeiten mit zu benutzen  
(z.B. Bodenraum, Garten, Schuppen, Fahrradschuppen, Hoffläche etc.):

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

4. Der Vermieter händigt dem Mieter folgende Schlüssel aus:

\_\_\_\_\_ Hausschlüssel      \_\_\_\_\_ Wohnungsschlüssel      \_\_\_\_\_ Korridorschlüssel

\_\_\_\_\_ Kellerschlüssel      \_\_\_\_\_ Briefkastenschlüssel      \_\_\_\_\_ sonstige Schlüssel

5. Der Mieter verpflichtet sich seinen gesetzlichen Meldepflichten nachzukommen.

## § 2 Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ bzw. mit dem Freiwerden oder der Bezugsfertigkeit der Wohnung und

läuft auf unbestimmte Dauer und kann nach den gesetzlichen Vorschriften gekündigt werden.

läuft auf unbestimmte Dauer und kann nach den gesetzlichen Vorschriften gekündigt werden, aber erstmalig zum \_\_\_\_\_

*(Die ordentliche Kündigung kann beiderseitig höchstens für den Zeitraum von 4 Jahren ausgeschlossen werden. Maßgebend für die Berechnung der Frist ist das Datum des Vertragsabschlusses und nicht der Mietbeginn.)*

endet am \_\_\_\_\_, weil der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushaltsstandes nutzen will, nämlich für

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

endet am \_\_\_\_\_, weil der Vermieter in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so Instand setzen will, dass durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses die geplanten Maßnahmen, nämlich

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

erheblich erschwert werden.

endet am \_\_\_\_\_, weil der Vermieter die Räume an einen zu Dienstleistung Verpflichteten vermieten will, nämlich

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert, § 545 BGB kommt nicht zur Anwendung.

## § 3 Miete und Betriebskosten

1. Die Grundmiete beträgt für die Wohnung monatlich \_\_\_\_\_ EUR

2. Die Miete beträgt für die Garage / Pkw-Stellplatz / Carport monatlich \_\_\_\_\_ EUR

### **Bitte ankreuzen:**

3. Als **Vorauszahlung auf die Betriebskosten** nach § 3 Abs. 4 zahlt der Mieter monatlich \_\_\_\_\_ EUR

4. Der Mieter zahlt eine **Betriebskostenpauschale**, über die **nicht** jährlich abgerechnet wird, von monatlich \_\_\_\_\_ EUR

3. Die zu zahlende Gesamtmiete beträgt \_\_\_\_\_ **EUR**

4. Der Mieter trägt die Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (eine Aufstellung ist diesem Vertrag als Anlage 4 beigelegt); zu den sonstigen Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 17 der Betriebskostenverordnung zählen die Kosten der Dachrinnenreinigung, der Reinigung von Glasdächern, der Legionellenprüfung und die Kosten der Wartung und Prüfung von Notstromaggregaten, Blitzschutzanlagen, Rückstausicherungen, Lüftungsanlagen, Klimaanlage, Gasleitungen, Pumpen, elektrischen Rollläden, Alarmanlagen; zudem Kosten der Wartung und Prüfung der elektrischen Leitungen und elektrischen Anlagen der Mietsache und der Gemeinschaftsanlagen, sowie die Kosten der Wartung und Prüfung von Rauchmeldern, Brandmeldeanlagen, Feuerlöschern und

Löschanlagen, Trockensteigleitungen sowie Rauch- und Wärmeabzugsanlagen.

Neu eingeführte Betriebskosten sind ebenfalls umlagefähig. Weitere Betriebskosten sind in § 27 ausdrücklich zu benennen.

5. Soweit möglich schließt der Mieter auf eigene Rechnung Verträge mit den Versorgern über die Lieferung von Strom und Gas sowie Wasserver- und -entsorgung ab.
6. Die Betriebskosten werden nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt. Abweichend von Satz 1 werden die Müllgebühren nach Kopfzahl umgelegt. Sofern der Vermieter den Wasserverbrauch durch Wasserzähler erfasst, erfolgt die Umlage des Wasserverbrauchs und der Entwässerung nach dem gemessenen Verbrauch, ansonsten nach Kopfzahl.
7. Abweichend von Nr. 6 trägt der Mieter, wenn die Mietsache eine Eigentumswohnung ist, den Anteil an den vereinbarten Betriebskosten, welche der Vermieter nach der Hausgeldabrechnung zu tragen hat, sofern der Mieter dadurch nicht grob benachteiligt wird. Betriebskosten, die in der Hausgeldabrechnung nicht abgerechnet werden, weil sie unmittelbar auf die Wohnung entfallen (z.B. Grundsteuer), trägt der Mieter in voller Höhe.
8. Abweichend von Nr. 6 und Nr. 7 gilt für die Umlage der Heiz- und Warmwasserkosten die Verordnung über die Heizkostenabrechnung, wobei die beheizte Fläche zugrunde gelegt werden kann.
9.  Bei einem Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, werden die Heiz- und Warmwasserkosten abweichend von der Heizkostenverordnung nach der Wohnfläche verteilt.

#### § 4 Anpassung von Betriebskosten

1. Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.
2. Soweit eine Betriebskostenpauschale vereinbart ist, ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten gemäß § 560 Abs. 1 BGB durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen.

#### § 5 Kosten der Zwischenablesung

Kosten einer etwaigen Zwischenablesung und die Nutzerwechselgebühr sind vom Mieter zu tragen, es sei denn, die Notwendigkeit der Zwischenablesung ist vom Vermieter zu vertreten.

#### § 6 Staffelmiete

1. Die in § 3 Ziffer 1 vereinbarte Miete gilt für die ersten 12 Monate seit Vertragsbeginn. Die Miete erhöht sich sodann frühestens nach zwölf Monaten um folgende Beträge zu den nachstehenden Stichtagen:

1.	um EUR		ab		4.	um EUR	ab		7.	um EUR		ab	
2.	um EUR		ab		5.	um EUR	ab		8.	um EUR		ab	
3.	um EUR		ab		6.	um EUR	ab		9.	um EUR		ab	

2. Ein Jahr nach Ablauf der Staffelmietvereinbarung ist eine Mietanpassung nach den gesetzlichen Vorschriften zulässig. Alternativ kann nach Ablauf der Staffelmietvereinbarung statt der gesetzlichen Vorschriften (örtliche Vergleichsmiete, §§ 558 ff. BGB) auch eine Indexmiete nach § 7 vereinbart werden. Maßgeblich für deren Berechnung ist der Zeitpunkt 12 Monate nach Beginn der letzten Staffelmieterrhöhung.

## § 7 Indexmiete

1. Die Vertragsparteien vereinbaren ab \_\_\_\_\_, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird.
2. Eine Änderung der Miete nach Absatz 1 muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes 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.

## § 8 Zahlung der Miete

1. Die Gesamtmiete ist bis zum 3. Werktag des Monats für den sie bestimmt ist, durch Zahlung auf das nachfolgende Konto zu entrichten:

IBAN: \_\_\_\_\_

BIC: \_\_\_\_\_

2. Die erste Mietzahlung ist bei Vertragsabschluss und vor Übergabe der Mieträume fällig.
3. Jedweder Zahlungsverzug verpflichtet den Mieter zur Zahlung von Mahngebühren und Verzugszinsen.

## § 9 Mietsicherheit

Der Mieter hat dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten eine Sicherheit in Höhe von 3 Monatsmieten (3 Grundmieten) zu leisten.

- Die Sicherheit ist zu zahlen als Barkaution. Der Mieter ist zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt; die 1. Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig, während die zwei weiteren Monatsbeträge jeweils bis zum 3. Werktag der folgenden zwei Monate an den Vermieter gezahlt werden.

### Die nachstehende Klausel gilt nur, sofern sie ausgefüllt ist:

Die Höhe der Mietsicherheit beträgt \_\_\_\_\_ EUR (max. 3 Grundmieten ohne Betriebskosten). Sie ist zu zahlen als Barkaution, wobei der Mieter berechtigt ist, diese in 3 gleichen monatlich aufeinanderfolgenden Teilleistungen zu erbringen.

Die 1. Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig, während die weiteren beiden Raten jeweils zum 3. Werktag der folgenden zwei Monate an den Vermieter zu zahlen sind.

- Der Mieter leistet Sicherheit durch Vorlage einer unwiderruflichen, selbstschuldnerischen, unbefristeten und auf erstes Anfordern zu leistenden Bürgschaft eines Kreditinstituts in Höhe von drei Monatsmieten vor Übergabe der Wohnung.

## § 10 Benutzung des Mietgegenstandes, Untervermietung

1. Beabsichtigt der Mieter die Wohnung oder einzelne Räume zu einem anderen als dem vertraglich vereinbarten Zweck zu nutzen, bedarf es hierfür der schriftlichen Erlaubnis des Vermieters.
2. Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiterzuvermieten. Der Vermieter ist zur Erhebung eines angemessenen Untermietzuschlags berechtigt.

## § 11 Haustierhaltung

Tierhaltung in den Mieträumen bedarf der ausdrücklichen Genehmigung des Vermieters. Dies gilt nicht für Hamster, Schildkröten, Zierfische, Kanarienvögel, Wellensittiche und andere Kleintiere. Ist die Tierhaltung nicht oder nicht mehr genehmigungsfähig, kann der Vermieter seine Genehmigung widerrufen. Die einmal erteilte Zustimmung erlischt beim Tode oder bei Weggabe des Tieres.

## §12 Haftung für anfängliche Mängel

Die verschuldensunabhängige Haftung für bei Vertragsschluss vorhandene Mängel wird ausgeschlossen.

## § 13 Einbauküche

Wenn die Wohnung mit einer Einbauküche ausgestattet ist, wird sie dem Mieter unentgeltlich überlassen. Für die Betriebsfähigkeit der Zubehörteile der Einbauküche braucht der Vermieter nicht aufzukommen. Dies obliegt dem Mieter.

## § 14 Kleinreparaturen

Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten für Kleinreparaturen derjenigen Teile der Mietsache zu tragen, die häufig seinem Zugriff ausgesetzt sind, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Gas und Wasser, Heizeinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, Rollläden, Markisen und Jalousien, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur **120,00 EUR** und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand **8 % der Jahresgrundmiete** nicht übersteigt.

## § 15 Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter ist verpflichtet fachgerecht, dem Zweck und der Art der Mieträume entsprechend Schönheitsreparaturen auszuführen oder ausführen zu lassen, soweit der Grad der Abnutzung es erfordert.
2. Schönheitsreparaturen (§ 28 Abs. 4 S. 3 II. BV) umfassen das Anstreichen und Tapezieren der Wände und Decken, den Innenanstrich der Fenster und Außentüren, das Streichen der Innentüren, Fußböden, Heizkörper und Heizungsrohre. Anstelle des Streichens der Fußböden ist der Mieter zur Teppichbodenreinigung verpflichtet, wenn der Teppichboden vom Vermieter gestellt wird.
3. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen oder durchführen zu lassen. Unberührt hiervon bleiben Gewährleistungsansprüche des Mieters wegen Mängeln, die nach den gesetzlichen Vorschriften zu behandeln sind.

## § 16 Veränderungen an und in der Mietsache

1. Die Anbringung von Außenantennen außerhalb der gemieteten Räume bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
2. Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Der Vermieter behält sich vor, bei der Beendigung des Mietverhältnisses die völlige oder teilweise Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen.

## § 17 Betreten der Mietsache durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder sein Beauftragter darf die Mieträume nach vorheriger Anmeldung betreten. Bei Gefahr in Verzug bedarf es keiner vorherigen Anmeldung.
2. Bei Abwesenheit des Mieters hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass die Räume durch den Vermieter betreten werden können.
3. Zutritt zur Wohnung ist zu gewähren, um das ordnungsgemäße Ablesen, Warten und den Austausch von Verbrauchserfassungsgeräten und/oder Rauchwarnmeldern zu ermöglichen.

## § 18 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Die Mietsache ist bei Beendigung der Mietzeit in sauberem Zustand, mit sämtlichen, auch selbstbeschafften, Schlüsseln zurückzugeben.
2. Wird das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters beendet, haftet der Mieter bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit für den dadurch entstandenen Mietausfall.

## § 19 Personenmehrheit

1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Der Auszug eines Mieters entbindet ihn nicht von den Pflichten aus dem Mietverhältnis.

## § 20 Reinigungsverpflichtung und Winterdienst

Der Mieter ist entsprechend der örtlichen Reinigungs-Satzung / -Verordnung verpflichtet, den Bürgersteig sauber und von Schnee und Eis freizuhalten. Außerdem ist der Mieter verpflichtet, die Haus- und Garagenzuwegungen sowie etwaige Flächen sauber und von Schnee und Eis freizuhalten. Der Mieter beschafft die hierfür erforderlichen Geräte und Streumittel auf eigene Kosten.

## § 21 Gartenpflege

1. Wenn zu der Mietsache ein Garten gehört, übernimmt der Mieter dessen Pflege. Insbesondere hält er den Rasen kurz und die Blumenbeete unkrautfrei, er schneidet die Hecken und trägt dafür Sorge, dass an dem Haus keine Ranken wachsen.
2. Kommt der Mieter dieser Pflicht nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen.
3. Der Vermieter muss für die Gartenarbeiten keine Geräte zur Verfügung stellen.
4. Veränderungen des Gartens bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

## § 22 Energieausweis

Der Energieausweis des Hauses (ausgenommen sind Baudenkmäler) wird dem Mieter vom Vermieter nur in Wahrnehmung seiner öffentlich-rechtlichen Pflicht hierzu übergeben. Der Energieausweis wird nicht Bestandteil des Mietvertrags und stellt keine Zusicherung bestimmter Eigenschaften der Mietsache dar. Ansprüche oder sonstige Rechte kann der Mieter daraus nicht herleiten.

## § 23 Hausordnung

1. Die Parteien vereinbaren, dass die nachfolgende Hausordnung Bestandteil dieses Mietvertrages ist. Zur Änderung der Hausordnung ist der Vermieter berechtigt, soweit dem Mieter dadurch nicht einseitig neue Pflichten auferlegt wurden.
2. Handelt es sich bei der Mietsache um eine Eigentumswohnung gelten abweichend von Absatz 1 Satz 1 die Haus- und Gemeinschaftsordnungen der Wohnungseigentumsanlage, sobald sie dem Mieter schriftlich mitgeteilt wurden. Etwaige Änderungen der Haus- und Gemeinschaftsordnungen gelten ebenfalls, sobald sie dem Mieter schriftlich mitgeteilt wurden.

## § 24 Auskunftspflicht / Datenschutz

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 Rechenkopie (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 zu Erstellung von Mietpreissammlungen, Mietkatastern, Mietspiegel und zum Zwecke der 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.
3. Datenschutzhinweise und Datenschutzinformationen sind diesem Mietvertrag als **Anlage** beigefügt und Bestandteil dieses Vertrages.

## § 25 Gesetzliches Widerrufsrecht (Belehrung vgl. Anlage 2)

Hat der Mieter die Wohnung vor Abschluss dieses Vertrages nicht besichtigt und wird der Vertrag bei gleichzeitiger Anwesenheit der Vertragsparteien außerhalb von Geschäftsräumen unterzeichnet oder kommt der Mietvertrag als Fernabsatzvertrag zustande (§ 312 c BGB), so steht dem Mieter ein gesetzliches Widerrufsrecht nach § 312 Abs. 4, 335 BGB zu, wenn der Vermieter (Unternehmer) im Sinne von § 14 BGB ist. Der Mieter kann sein Widerrufsrecht binnen 14 Tagen seit Vertragsschluss ausüben, nachdem ihn der Vermieter über folgende Punkte informiert hat:

- die wesentlichen Eigenschaften der Wohnung,
- die Identität, Anschrift, Telefonnummer des Vermieters,
- die Höhe der monatlichen Miete,
- die Zahlungsmodalitäten und den Vertragsbeginn,
- die Bedingungen, die Fristen und das Verfahren des Widerrufs,
- das im Bundesgesetzblatt (BGB I. 2013 Teil I Nr. 58, S. 3665) abgedruckte Widerrufsformular,
- das Bestehen der gesetzlichen Mängelhaftungsrechte (Minderung, Schadensersatz, Aufwendungsersatz)
- die Kündigungsmöglichkeiten bei unbefristeten Verträgen,
- die Vertragsdauer bei befristeten Verträgen,
- die Bedingungen der Kautions,
- den zu leistenden Wertersatz, wenn der Mieter das Widerrufsrecht ausübt, nachdem er von dem Vermieter ausdrücklich den Beginn des Mietverhältnisses vor Ablauf der Widerrufsfrist verlangt hat.

Der Vermieter verweist zur Erfüllung seiner Informationspflicht auf den Inhalt des vorliegenden Mietvertrages, den als Anlage beigefügten Text der gesetzlich vorgeschriebenen Widerrufsbelehrung und auf die genannte Bezugsmöglichkeit des gesetzlichen Musters einer Widerrufserklärung. Die Verwendung des Musters ist nicht zwingend; es genügt jede eindeutige formlose Erklärung.

## § 26 Schriftform

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftform selbst.

## § 27 Sonstige Vereinbarungen

---

---

---

---

---

---

---

---

Ort/Datum

Vermieter/in

Mieter/in

Vermieter/in

Mieter/in



## Hausordnung

Diese Hausordnung soll zu einem friedlichen und einvernehmlichen Zusammenwohnen der Hausbewohner beitragen.

1. Die Hausbewohner verpflichten sich zur gegenseitigen Rücksichtnahme.
2. Die Reinigung der Kellertreppen, der Kellerflure, der Hofräume einschließlich eventuell vorhandener Tordurchfahrten erfolgt wechselweise durch alle Mieter nach Maßgabe eines vom Vermieter aufzustellenden Reinigungsplans. Soweit ein Reinigungsplan nicht vorliegt, haben die Mieter die Reinigung abwechselnd wöchentlich durchzuführen.
3. Die Mieter haben die Müllbehälter zur Müllabholung am Vorabend des Abfuhrtages für die Abholung an der Straße bereitzustellen und nach der Leerung wieder zurückzustellen. Soweit Sammelbehälter vorhanden sind, erledigen die Mieter dies im wöchentlichen Wechsel.
4. Im Treppenhaus und im Hausflur dürfen keine Gegenstände abgestellt werden.
5. Der Mieter verpflichtet sich, das Füttern von Möwen, Tauben oder anderen Tieren vom Grundstück aus wegen Verschmutzung des Hauses und Belästigung der Mitbewohner zu unterlassen.
6. In der Zeit zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr halten die Hausbewohner Ruhe auf Zimmerlautstärke und von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr die Nachtruhe.
7. Die Haustür ist ständig geschlossen zu halten. Sie darf aber nicht abgeschlossen werden, auch nicht nachts, um ungehinderte Fluchtwege sicherzustellen.
8. Das Abstellen von Fahrrädern, Kleinkrafträdern, Mofas, Motorrädern, Rollern, Mopeds bedarf der Abstimmung mit dem Vermieter. Kinderwagen, Handkarren, Tretmobile oder ähnliche Gegenstände dürfen in den Gemeinschaftsräumen, Fluren, Zuwegungen nur an den vom Vermieter bestimmten Orten abgestellt werden.
9. Bei Frostgefahr sind Wasserleitungen oder frostgefährdete Anlagen in der Wohnung und den zur Wohnung gehörenden Nebenräumen vor dem Einfrieren zu schützen. Zapfhähne sind bei längerer Abwesenheit und insbesondere bei vorübergehender Wassersperre zu schließen.
10. Die Reinigung des Balkons bzw. der Terrasse sowie die Entsorgung von abgeschnittenen Gewächsen und Unkraut auf dem Balkon bzw. der Terrasse obliegt dem Mieter und darf Mitbewohner nicht belästigen. Das Grillen mit Holzkohle und Fackelabbrennen sind nicht erlaubt.

\_\_\_\_\_  
Ort/Datum

\_\_\_\_\_  
Vermieter/in

\_\_\_\_\_  
Mieter/in

\_\_\_\_\_  
Vermieter/in

\_\_\_\_\_  
Mieter/in



## Widerrufsbelehrung

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angaben von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses. Um das Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie mich/uns

(Vermieter/in: Name und Adresse, Telefon, Telefax, E-Mail)

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

### Gesonderte Belehrung über die Folgen des Widerrufs bei Beginn der Vermietung vor Ablauf der Widerrufsfrist (§ 357 Abs. 8 BGB).

Haben Sie verlangt, dass die Vermietung (Dienstleistungen) während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Mit der nachstehenden Unterschrift bestätigen Sie, über Ihr Widerrufsrecht und insbesondere über Ihre Zahlungspflicht in dem vorgenannten Fall belehrt worden zu sein.

Ort/Datum

\_\_\_\_\_  
Vermieter/in

\_\_\_\_\_  
Mieter/in

\_\_\_\_\_  
Vermieter/in

\_\_\_\_\_  
Mieter/in

## Allgemeine Datenschutz-Information für Mieter und Mitbewohner (Wohnraum) gemäß Art. 13 und 14 EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

### 1. Verantwortlicher für die Datenverarbeitung sind der Vermieter bzw. die von ihm bevollmächtigten Personen. Insoweit wird auf den Mietvertrag verwiesen.

Diese Datenschutzhinweise gelten für die Datenverarbeitung durch: Vermieter/in:

---

(Vermieter/in: Name und Adresse, Telefon, Telefax, E-Mail)

Bevollmächtigter (Hausverwaltung etc.)

---

(Bevollmächtigter: Name und Adresse, Telefon, Telefax, E-Mail)

Die im Rahmen des Mietverhältnisses erhobenen personenbezogenen Daten werden vom Vermieter benötigt, um sicherzustellen, dass die Verpflichtungen des Vermieters aus diesem Vertrag und dessen Abwicklung gegenüber den/dem Mieter(n) erfüllt werden können und der Vermieter die Erfüllung der Verpflichtungen des(r) Mieter(s) überprüfen kann (Vertragserfüllung). Die Daten werden vom Vermieter u.U. auch elektronisch verarbeitet und gespeichert.

### 2. Art der erhobenen Daten, Zwecke und Rechtsgrundlagen der Datenverarbeitung

Der Vermieter bzw. seine Bevollmächtigten verarbeiten Daten, um das Mietverhältnis zu begründen und durchzuführen, insbesondere

- Name, Vorname, Geburtsdatum, Telefonnummern, Postanschrift bei Abschluss des Mietvertrages;
- Besondere mieterseitige Anforderungen an die Wohnung (z.B. Barrierefreiheit, Stellplatz);
- Daten über Zahlungen und ggf. offene Forderungen;
- soweit erforderlich, Informationen über den Zustand und die Ausstattung der Wohnung, z.B. bei Übergabe und Rückgabe oder wenn Mieter Schäden oder Mängel melden;
- wenn der Mieter eine öffentlich geförderte Wohnung bewohnt, die Angaben aus dem Wohnberechtigungsschein (WBS), ob der WBS dem Mieter entzogen wird und ob die Nutzung der Wohnung durch den Mieter dem WBS entspricht;
- Feststellung von Anzahl und Identität der im Haushalt lebenden Personen sowie des Inhalts von Untermietverträgen, um Überbelegung und unerlaubte Untervermietung zu vermeiden;
- Kontodaten;
- zum Zwecke der Abrechnung der Betriebskosten werden die Verbrauchsdaten für Heizung / Warmwasser von der beauftragten Messdienstfirma erhoben. Diese (sowie ggf. folgende) werden an das beauftragte Abrechnungsunternehmen / den Haus & Grund Verein weitergeleitet;
- soweit erforderlich, Informationen zum Mieterverhalten bei der Nutzung der Wohnung, z.B. über Vertragsverstöße und Verhalten, das zu Schäden führen kann;
- soweit erforderlich, andere Informationen, die die Mieter dem Vermieter oder seinen Dienstleistern (z.B. Hausverwaltung, Handwerkern, Servicemitarbeitern) mitteilen oder von diesen wahrgenommen werden.

Im Eingangsbereich und/oder vor dem Mietobjekt können Überwachungskameras installiert sein. Nähere Informationen hierzu sind dem jeweiligen Aushang vor Ort zu entnehmen.

Es kann auch vorkommen, dass der Vermieter Informationen von Dritten über Mieter oder im Haushalt lebende Personen erhält, z.B. im Zusammenhang mit Beschwerden. In diesem Fall fordert der Vermieter je nach Sachlage und Beurteilung der Mitteilung möglicherweise eine Stellungnahme vom Mieter an und/oder erhebt weitere Informationen.

Rechtsgrundlage dafür ist Art. 6 Abs.1 b) DSGVO (Durchführung eines Vertrages mit der betroffenen Person) sowie – in Bezug auf Informationen darüber, wer die Wohnung bewohnt – bei öffentlich gefördertem Wohnraum Art. 6 (1) f) DSGVO (Erfüllung rechtlicher Verpflichtungen). Weitere Daten erhebt und verarbeitet der Vermieter, soweit daran ein berechtigtes Interesse besteht und der Mieter kein überwiegendes Interesse daran hat, dass der Vermieter diese Informationen nicht erhebt.

Mit dem ausdrücklichen Einverständnis des Mieters erhebt der Vermieter Daten zum Energieverbrauch oder zur Innentemperatur zur Bearbeitung von Widersprüchen gegen Betriebskostenabrechnungen und zur Optimierung der Wohnsituation.

### 3. Automatisierte Entscheidungsfindung

Eine automatisierte Entscheidungsfindung (inkl. Profiling) im Sinne von Art. 22 DSGVO wird nicht eingesetzt.

### 4. Kategorien von Empfängern der Daten

**Empfänger personenbezogener Daten des Mieters sind:**

- Mitarbeiter des Vermieters bzw. seiner Bevollmächtigten;
- Mitarbeiter von Unternehmen, die im Auftrag des Vermieters weisungsgebunden Daten verarbeiten,
- Dritte, soweit für die Durchführung des Mietverhältnisses erforderlich, z.B. Handwerker, Dienstleister oder Sachverständige bzw. der jeweilige Gebäude- und Haftpflichtversicherer des Grundstücks;
- öffentliche Stellen, z.B. Meldebehörden, bei öffentlich gefördertem Wohnraum das Amt für Wohnungswesen;
- öffentliche Dritte (z.B. Hilfen zur Wohnungssicherung), die die Miete oder Kautions für den Mieter zahlen, gezahlt haben oder zahlen könnten oder die Schuldner beraten, bzgl. Informationen zu Mietrückständen, Zahlungsfähigkeit oder zur Kautions, zur Vermeidung von Obdachlosigkeit;
- Auskunfteien, zum Zweck der Bonitätsauskunft;
- nach Kündigung des Mietvertrages erhalten Mietinteressenten die Telefonnummer des Mieters zwecks Absprache eines Wohnungsbesichtigungstermins; hierauf wird der Mieter in der Kündigungsbestätigung hingewiesen und kann der Weitergabe widersprechen;
- Energieversorgungsunternehmen (z.B. Zählerstände nach Auszug);
- Inkassounternehmen, Auskunfteien, Rechtsanwälte, Gerichte, Gerichtsvollzieher, falls offene Forderungen trotz mehrfacher Mahnung nicht beglichen werden.
- Zum Zwecke der Erfüllung von Rechtsansprüchen wird anderen Mietern auf deren Verlangen Einsicht in sämtliche, den jeweiligen Jahresabrechnungen zugrunde liegenden Originalbelege und Verbrauchserfassungen gewährt.

### 5. Übermittlung in Drittländer

Eine Übermittlung der Daten in Drittländer erfolgt nicht.

### 6. Dauer der Sicherung

Die personenbezogenen Daten des Mieters werden regelmäßig bis zum Ablauf der gesetzlichen dreijährigen Regelverjährungsfrist (§ 195 BGB) gespeichert und mit Ablauf der Frist gelöscht. Sofern der Vermieter nach Artikel 6 Abs. 1 S 1 lit. C DSGVO aufgrund von steuer- und handelsrechtlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten zu einer längeren Speicherung verpflichtet ist oder der Mieter in eine darüber hinaus gehende Sicherung, nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a DSGVO eingewilligt hat, sind diese Fristen maßgeblich.

### 7. Betroffenenrechte

Der Mieter hat das Recht eine erteilte Einwilligung zu widerrufen gemäß Art. 7 Abs. 3 DSGVO, Auskunft über die durch den Vermieter verarbeiteten Daten gemäß Art. 15 DSGVO, die Berichtigung gespeicherter Datensätze gemäß Art. 16 DSGVO sowie die Löschung von personenbezogenen Daten gemäß Art. 17 DSGVO zu verlangen. Außerdem steht ihm 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 kann er sich bei einer Aufsichtsbehörde gemäß Art. 77 DSGVO beschweren.

### 8. Widerspruchsrecht

Sofern die personenbezogenen Daten des Mieters auf Grundlage von berechtigten Interessen gemäß Art. 6 Abs. 1 S 1 lit. f DSGVO verarbeitet werden, hat er das Recht, gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung der personenbezogenen Daten einzulegen, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus seiner besonderen Situation ergeben. Sofern der Mieter von seinem Widerspruchsrecht Gebrauch machen will, hat er sich dazu an die gemäß Ziffer 1. verantwortliche Stelle zu wenden.

---

Ort/Datum

---

Vermieter/in

---

Mieter/in

---

Vermieter/in

---

Mieter/in

## Betriebskosten sind gemäß § 2 Betriebskostenverordnung

### 1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,

hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;

### 2. die Kosten der Wasserversorgung,

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

### 3. die Kosten der Entwässerung,

hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

### 4. die Kosten

#### a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, 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 und Aufteilung

oder

#### b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums

oder

#### c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,

hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a

oder

#### d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

### 5. die Kosten

#### a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,

hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

#### b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,

hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

**c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,**

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

**6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,**

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

**7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

**8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,**

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

**9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,**

zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

**10. die Kosten der Gartenpflege,**

hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

**11. die Kosten der Beleuchtung,**

hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

**12. die Kosten der Schornsteinreinigung,**

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

**13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,**

hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

**14. die Kosten für den Hauswart,**

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

## 15. die Kosten

### a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,

oder

### b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage,

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;

## 16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

## 17. sonstige Betriebskosten,

hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Musteransicht

---

Ort/Datum

---

Vermieter/in

---

Mieter/in

---

Vermieter/in

---

Mieter/in