

# Mietvertrag für Wohnraum



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

Die Formulare sind von beiden Parteien vor dem Unterschreiben zu prüfen. Zunächst unterschreibt der Mieter und/oder die Mieterin, nachdem er/sie alle Mieträume besichtigt hat, erst dann der Vermieter/die Vermieterin. Den Durchschlag erhält der Mieter/die Mieterin.

## Zwischen

Max Mustermann

(Vor- und Zuname, Geburtsname, -datum, ggf. gesetzliche/r Vertreter/in)

(z.Zt. wohnhaft)

(E-Mail/Telefon)

### als Vermieter/in

(Steuer-Nr./Identifikations-Nr. des Vermieters/der Vermieterin bei gewerblicher Vermietung)

## und

(Vor- und Zuname, Geburtsname, -datum, ggf. gesetzliche/r Vertreter/in)

(z.Zt. wohnhaft)

(E-Mail/Telefon)

### als Mieter/in

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## § 1 Mietsache

1. Zur ausschließlichen Nutzung als Wohnung im Hause (ggf. OG/EG, links/rechts etc.):

Wohnung : Musterstraße 11 - Etage:2

werden folgende Räume vermietet (Anzahl):

Zimmer:	Flur:	Küche:	WC/Bad:
Keller:	Balkon:	Loggia/Terrasse:	HWR:
Pkw-Stellplatz:	Gäste/WC:	sonstige Räume:	

2. Im Eigentum des Vermieters/der Vermieterin stehende Einbauküche ist vorhanden: Ja  Nein

3. Der Vermieter/die Vermieterin händigt dem Mieter/der Mieterin folgende Schlüssel (Anzahl) aus:

Hausschlüssel \_\_\_\_\_ Wohnungsschlüssel \_\_\_\_\_ Balkontürschlüssel \_\_\_\_\_  
Kellerschlüssel \_\_\_\_\_ Briefkastenschlüssel \_\_\_\_\_ -Schlüssel \_\_\_\_\_

4. Der Mieter/die Mieterin verpflichtet sich, der gesetzlichen Meldepflicht zu genügen.

## § 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, frühestens jedoch ab Überlassung der Mietsache.

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 Vermieterin

die Wohnung für sich, seine/ihre Familienangehörigen oder Angehörige seines/ihres Haushaltsstandes nutzen will, nämlich für:

\_\_\_\_\_

in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so instand setzen will, dass durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses folgende geplanten Maßnahmen erheblich erschwert werden, nämlich:

\_\_\_\_\_

die Räume an einen zu Dienstleistungen Verpflichteten vermieten will, nämlich:

\_\_\_\_\_

Setzt der Mieter/die Mieterin 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/Kaltmiete beträgt für die Wohnung monatlich

In Worten: \_\_\_\_\_ EUR

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

3. Für die Betriebskosten vereinbaren die Parteien das Folgende:

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

Als Betriebskosten**pauschale**, über die **nicht jährlich abgerechnet wird**, zahlt der Mieter/die Mieterin monatlich \_\_\_\_\_ EUR

Die zu zahlende Gesamtmiete beträgt \_\_\_\_\_ EUR

4. Der Mieter/die Mieterin trägt alle auf dem Hausgrundstück anfallenden und in § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sowie in der Heizkostenverordnung in ihren jeweils gültigen Fassungen genannten Betriebs- und Heizkosten unmittelbar und direkt, wobei die beheizte Fläche zugrunde gelegt werden kann. Eine Aufstellung nach § 2 BetrKV ist diesem Vertrag als **Anlage Nr. 1** beigelegt.

Zu den **sonstigen Betriebskosten** gemäß § 2 Nr. 17 der Betriebskostenverordnung zählen die Kosten der Reinigung von Dachrinnen und Glasdächern und -fenstern, der Legionellenprüfung und die Kosten der Wartung und Prüfung von, Blitzschutzanlagen, Rückstausicherungen, Lüftungsanlagen, Klimaanlage, Gasleitungen, Pumpen, Rollläden, Alarmanlagen; zudem Kosten der Wartung und Prüfung der elektrischen Leitungen der Mietsache und der Gemeinschaftsanlagen, Kosten der Wartung und Reinigung von Solarkollektoren und Fotovoltaikmodulen, sowie die Kosten der Wartung und Prüfung von Rauchmeldern, Brandmeldeanlagen, Feuerlöschern und Löschanlagen, Trockensteigleitungen sowie Rauch- und Wärmeabzugsanlagen. Sonstige Betriebskosten sind ferner die Kosten für Reinigung und Überprüfung der Funktionsfähigkeit von Duplex-Parksystemen. Als „sonstige Betriebskosten“ zählen ferner die regelmäßige Überprüfungskosten eines Abflussrohres, Reinigung der Abwasseranlagen, der Lichtschächte, der Rollläden und der Müllbehälter.

Neu eingeführte Betriebskosten sind ebenfalls umlagefähig. Weitere Betriebskosten sind in § 25 dieses Vertrages ausdrücklich zu benennen.

5. Soweit möglich schließt der Mieter/die Mieterin auf eigene Rechnung Verträge mit den Versorgern ab (Lieferung von Strom und Gas, Wasserver-/entsorgung).
6. Die Betriebskosten werden nach der gesetzlichen Regelung gem. § 556 a BGB (Wohnfläche) und der Heizkostenverordnung umgelegt, falls nichts anderes vereinbart ist. Der Vermieter/die Vermieterin kann durch Erklärung in Textform bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig.
7. Der sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebende Abrechnungssaldo ist spätestens innerhalb von 30 Tagen nach Mitteilung der Betriebskostenabrechnung auszugleichen, sofern in der Betriebskostenabrechnung selbst hierzu keine andere Frist bestimmt ist.
8. Zu den umlegbaren Betriebskosten zählen die Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen Eichung von Messgeräten, wie Strom- und Wasserzählern. Auch der Aus- und Wiedereinbau solcher Geräte oder – sollte dies wirtschaftlicher sein – deren Austausch ist hiervon umfasst.
9. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters/der Vermieterin, durch die Betriebskosten erspart werden, können vom Vermieter/von der Vermieterin mit dem Betrag in die Betriebskostenabrechnung eingestellt werden, der für die gleichwertige Leistung eines Fachunternehmens/-arbeiters bzw. Fachunternehmerin/-arbeiterin entstehen würde; die Mehrwertsteuer ist in diese Vergleichsberechnung jedoch nicht einzubeziehen.
10.  Bei einem Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter/die Vermieterin 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 angemessene Anpassung vornehmen.
2. Soweit eine Betriebskostenpauschale vereinbart ist, ist der Vermieter/die Vermieterin berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten gemäß § 560 Abs. 1 BGB durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter/die Mieterin umzulegen.

## § 5 Mietanpassung nach Index- oder Staffelmiete

Die in § 3 Ziffer 1 vereinbarte Miete gilt für die ersten 12 Monate seit Vertragsbeginn. Sie wird wie folgt angepasst:

- als **Indexmiete**: Die Miete verändert sich im gleichen Verhältnis entsprechend der Änderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex Deutschland, Basisjahr 2020 bezogen auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses oder bezogen auf die Indexpunktzahl der letzten Anpassungserklärung. Sollte an die Stelle des Verbraucherpreisindex ein neuer amtlicher Index treten, so gilt dieser für die Änderung der Miete entsprechend. Die Änderung der Miete 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.

als **Staffelmiete**: Die Miete erhöht sich wie folgt:

ab dem \_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ EUR auf \_\_\_\_\_ EUR

ab dem \_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ EUR auf \_\_\_\_\_ EUR

ab dem \_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ EUR auf \_\_\_\_\_ EUR

ab dem \_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ EUR auf \_\_\_\_\_ EUR

ab dem \_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ EUR auf \_\_\_\_\_ EUR

ab dem \_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ EUR auf \_\_\_\_\_ EUR

ab dem \_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ EUR auf \_\_\_\_\_ EUR

ggf. weitergehend unter § 25 (Sonstige Vereinbarungen).

Ein Jahr nach Ablauf der Staffelmietvereinbarung ist eine Mietanpassung

als oben genannte Indexmiete ausgehend von der letzten Staffelmietserhöhung möglich.

Sollten die Parteien keine Vereinbarung zu einer Staffel- oder Indexmiete getroffen haben, bleibt eine Erhöhung nach den gesetzlichen Vorschriften möglich.

## § 6 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:

Bank \_\_\_\_\_

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

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

2. Jedweder Zahlungsverzug verpflichtet den Mieter/die Mieterin zur Zahlung von Mahngebühren und Verzugszinsen i.S.v. § 247 BGB. Der Vermieter/die Vermieterin ist berechtigt, für jede schriftliche Mahnung seine/ihre damit verbundenen kostendeckenden Aufwendungen in Höhe von 3,00 Euro vom Mieter/von der Mieterin zu verlangen. Der Mieter/die Mieterin kann den Nachweis führen, dass kein Schaden oder nur ein geringerer Schaden als die Pauschale entstanden ist; gegebenenfalls sind keine oder geringere Kosten zu zahlen.

## § 7 Mietsicherheit

1. Der Mieter/die Mieterin leistet bei Beginn des Mietverhältnisses dem Vermieter/der Vermieterin zur Sicherung der Erfüllung seiner/ihrer Verpflichtungen eine Kautions in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR (maximal 3 Grundmieten).

Sie ist zu leisten

als **Barkautions**: Der Vermieter/die Vermieterin verpflichtet sich, die Kautions getrennt von seinem/ihrer Vermögen bei einer öffentlichen Sparkasse oder Bank zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter/der Mieterin zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Der Mieter/die Mieterin ist zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen der Sicherheit berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses, die weiteren Teilzahlungen sind zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.

als **Bürgschaft**, wobei eine unwiderrufliche, selbstschuldnerische, unbefristete und auf erstes Anfordern zu leistende Bürgschaftserklärung eines Kreditinstituts im Original vor Übergabe der Wohnung an den Vermieter/die Vermieterin auszuhändigen ist.

## § 8 Benutzung des Mietgegenstandes, Untervermietung

1. Beabsichtigt der Mieter/die Mieterin, die Wohnung oder einzelne Räume zu einem anderen als dem vertraglich vereinbarten Zweck zu nutzen, bedarf es hierfür der schriftlichen Erlaubnis des Vermieters/der Vermieterin.
2. Der Mieter/die Mieterin ist ohne die Erlaubnis des Vermieters/der Vermieterin nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem/einer Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiterzuvermieten.
3. Im Falle der Untervermietung/Gebrauchsüberlassung bzw. gewerblichen Nutzung hat der Mieter/die Mieterin einen Zuschlag zur Miete zu zahlen, soweit dem Vermieter/der Vermieterin nicht zumutbar ist, dass es bei der ursprünglichen Miete bleibt. Der Zuschlag richtet sich nach Art und Umfang der Zusatznutzung und nach der Höhe des erzielten Mietentgelts. Der Mieter/die Mieterin hat dem Vermieter/der Vermieterin alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Die Zahlung ersetzt nicht die Genehmigung.
4. Der Mieter/die Mieterin verpflichtet sich für den Fall der Untervermietung, die ihm/ihr gegen den Untermieter/die Untermieterin zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht bei Zahlungsverzug unverzüglich nach Anforderung abzutreten und dem Vermieter/der Vermieterin eine Urkunde über die Abtretung zu erteilen.
5. Der Mieter/die Mieterin hat jeden meldepflichtigen Zu- oder Auszug einer Person unabhängig davon, ob es sich um Familienangehörige oder Untermieter/innen handelt, dem Vermieter/der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen.
6. Für den Fall, dass ein Mieter/eine Mieterin verstirbt, ist der verbleibende Mieter/die verbleibende Mieterin bzw. die Haushaltsangehörigen verpflichtet, dies dem Vermieter/der Vermieterin unverzüglich mitzuteilen.

## § 9 Haustierhaltung

1. Die Tierhaltung in den Mieträumen bedarf der ausdrücklichen Genehmigung des Vermieters/der Vermieterin. Dies gilt nicht für Hamster, Schildkröten, Zierfische, Kanarienvögel, Wellensittiche und andere Kleintiere, sofern sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält und soweit nach der Art der Tiere und ihrer Unterbringung Belästigungen von Hausbewohnern und Nachbarn bzw. Hausbewohnerinnen und Nachbarinnen sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und/oder des Grundstücks nicht zu erwarten sind.
2. Wünscht der Mieter/die Mieterin die Haltung eines anderen Tieres (Hund /Katze), steht es dem Vermieter/der Vermieterin frei, auf die besondere Einrichtung und Ausstattung der Mietsache in Form einer ausdrücklichen Vereinbarung hinzuweisen und den Mieter/die Mieterin zu verpflichten, Schäden durch eine adäquate Beaufsichtigung und Haltung seines/ihrer Tieres nach Kräften – soweit zumutbar – zu vermeiden.
3. Ist die Tierhaltung nicht oder nicht mehr genehmigungsfähig, kann der Vermieter/die Vermieterin seine/ihre Genehmigung widerrufen. Die einmal erteilte Zustimmung erlischt beim Tode oder bei Weggabe des Tieres.

## §10 Haftung für anfängliche Mängel

Die verschuldensunabhängige Haftung für bei Vertragsschluss vorhandene Mängel wird ausgeschlossen.

## § 11 Einbauküche

- Die Wohnung ist mit einer Einbauküche ausgestattet und wird dem Mieter/der Mieterin **unentgeltlich überlassen**. Für die Betriebsfähigkeit der Zubehörteile der Einbauküche braucht der Vermieter/die Vermieterin nicht aufzukommen. Dies obliegt dem Mieter/der Mieterin.
- Die Wohnung ist mit einer Einbauküche ausgestattet und wird dem Mieter/der Mieterin **mitvermietet**. Die hierfür anfallende Miete ist in der Grundmiete enthalten. Für die Betriebsfähigkeit der Zubehörteile der Einbauküche sorgt der Vermieter/die Vermieterin. Mängel sind vom Mieter/von der Mieterin dem Vermieter/der Vermieterin unverzüglich mitzuteilen.

## § 12 Kleinreparaturen

Der Mieter/die Mieterin ist verpflichtet, die Kosten für Kleinreparaturen derjenigen Teile der Mietsache zu tragen, die häufig seinem/ihrer 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 **200,00 EUR** und der dem Mieter/der Mieterin dadurch entstehende jährliche Aufwand 8 % der Jahresgrundmiete nicht übersteigen.

## § 13 Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter/die Mieterin 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 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/die Mieterin zur Teppichbodenreinigung verpflichtet, wenn der Teppichboden vom Vermieter/von der Vermieterin gestellt wird.
3. Der Vermieter/die Vermieterin muss Schönheitsreparaturen nicht durchführen (lassen). Unberührt hiervon bleiben Gewährleistungsansprüche des Mieters/der Mieterin wegen Mängeln, die nach den gesetzlichen Vorschriften zu behandeln sind.

## § 14 Bauliche Veränderungen an und in der Mietsache

1. Die Anbringung von Außenantennen außerhalb der gemieteten Räume bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters/der Vermieterin.
2. Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters/der Vermieterin vorgenommen werden. Der Vermieter/die Vermieterin behält sich vor, bei der Beendigung des Mietverhältnisses die völlige oder teilweise Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen.
3. Nimmt der Mieter/die Mieterin mit Zustimmung des Vermieters/der Vermieterin bauliche Veränderungen vor, ist er/sie verpflichtet, eine zusätzliche Mietkaution zu zahlen, die angemessen ist, um die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu sichern.

## § 15 Betreten der Mietsache durch den Vermieter/die Vermieterin

1. Der Vermieter/die Vermieterin oder sein/ihr Beauftragte/r darf die Mieträume nach vorheriger Anmeldung betreten. Bei Gefahr in Verzug bedarf es keiner vorherigen Anmeldung.
2. Im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses durch eine der Parteien sowie zum Zwecke der Weitervermietung oder bei einem beabsichtigten Verkauf der Immobilie, hat der Mieter/die Mieterin die Besichtigung an Werktagen in der Zeit von 9 bis 13 Uhr bzw. 15 bis 19 Uhr zweimal pro Woche nach vorheriger Terminabsprache zu gestatten.
3. Zutritt zur Wohnung ist zu gewähren, um das ordnungsgemäße Ablesen, Warten und den Austausch von Verbrauchserfassungsgeräten bzw. Rauchwarnmeldern zu ermöglichen.

## § 16 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Die Mietsache ist bei Beendigung der Mietzeit im geräumten und sauberen Zustand mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben. Nachgemachte Schlüssel sind bei Beendigung des Mietverhältnisses gegen Kostenerstattung auszuhändigen oder unbrauchbar zu machen.
2. Wird das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters/der Vermieterin beendet, haftet der Mieter/die Mieterin bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit für den dadurch entstandenen Mietausfall.

## § 17 Personenmehrheit

1. Mehrere Personen als Mieter/Mieterinnen haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner/ Gesamtschuldnerinnen.
2. Der Auszug eines Mieters/einer Mieterin entbindet ihn/sie nicht von den Pflichten aus dem Mietverhältnis. Eine vorzeitige Entlassung aus den vertraglichen Verpflichtungen setzt eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Vermieter/ der Vermieterin und dem/der verbleibenden Mieter/Mieterin sowie dem/der ausscheidenden Mieter/Mieterin voraus.

## § 18 Reinigungsverpflichtung und Winterdienst

1. Der Mieter/die Mieterin ist entsprechend der örtlichen Reinigungssatzung/ -verordnung verpflichtet, den Bürgersteig, die Zuwegung zu Haus und Garage sowie etwaige sonstige zum Objekt zählenden Verkehrsflächen sauber und von Schnee und Eis freizuhalten, sofern nicht ein/e Dritte/r hiermit vom Vermieter/von der Vermieterin beauftragt wurde, wobei die Kosten als Nebenkosten umgelegt werden können. Der Mieter/die Mieterin hat die Kosten für Geräte und Streumittel zu tragen.
2. Soweit Dritte nicht beauftragt sind, ist der Vermieter/die Vermieterin berechtigt, Regelungen zur Verpflichtung nach billigem zu treffen, so dass beispielsweise die Mieter/Mieterinnen ihre Pflicht im wöchentlichen Wechsel oder nach einem Plan erledigen.
3. Kommt der Mieter/die Mieterin seinen/ihren vorstehend genannten Pflichten trotz einschlägiger Abmahnung nicht oder nur unzureichend nach, kann der Vermieter/die Vermieterin die entsprechenden Arbeiten im Wege der Ersatzvornahme auf Kosten des Mieters/der Mieterin ausführen lassen.

## § 19 Garten- und Hofpflege

1. Wenn zur Mietsache ein Garten zur **Alleinnutzung** gehört, übernimmt der Mieter/die Mieterin dessen Pflege. Er/sie hält den Rasen kurz und die Blumenbeete unkrautfrei. Er/sie schneidet die Hecken und trägt dafür Sorge, dass an dem Haus keine Ranken wachsen.  
Abweichend von diesen Grundsätzen kümmert sich der Vermieter/die Vermieterin um folgende Pflegemaßnahmen im Hof und Garten

---

ggf. weitergehend unter § 25 (Sonstige Vereinbarungen).

Die hierfür entstehenden Kosten können über die Betriebskosten umgelegt werden.

2. Für die Pflege **gemeinschaftlicher Garten- und Hofflächen** kommen die Mieter/Mieterinnen gemeinschaftlich auf, soweit Dritte vom Vermieter/von der Vermieterin nicht beauftragt wurden, wobei die Kosten als Nebenkosten umgelegt werden können. Die Regelung aus §18 Abs. 2 dieses Vertrages gilt entsprechend.
3. Kommt der Mieter/die Mieterin seinen/ihren vorstehend genannten Pflichten trotz einschlägiger Abmahnung nicht oder nur unzureichend nach, kann der Vermieter/die Vermieterin die entsprechenden Arbeiten im Wege der Ersatzvornahme auf Kosten des Mieters/der Mieterin ausführen lassen. Der Mieter/die Mieterin haftet demnach in vollem Umfang für Tätigkeiten im Rahmen der Gartenpflege, die er/sie nicht nach Maßstab einer ordentlichen Gartenpflege erfüllt oder erfüllen kann.
4. Der Vermieter/die Vermieterin muss für die Gartenarbeiten keine Geräte o.Ä. zur Verfügung stellen.
5. Veränderungen des Gartens, d.h. der bisherigen Anlage-, Gestaltungs- und Nutzungsart, bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters/der Vermieterin.

## § 20 Energieausweis

Der Energieausweis wird dem Mieter/der Mieterin vom Vermieter/von der Vermieterin nur in Wahrnehmung öffentlich- rechtlicher Pflichten übergeben. Er wird nicht Bestandteil des Mietvertrags und stellt keine Zusicherung bestimmter Eigenschaften der Mietsache dar. Ansprüche oder sonstige Rechte kann der Mieter/die Mieterin daraus nicht herleiten.

## § 21 Hausordnung

1. Die Parteien vereinbaren, dass die nachfolgende Hausordnung **Anlage Nr. 2** Bestandteil dieses Mietvertrages ist, soweit sich aus dem Mietvertrag nichts anderes ergibt. Zur Änderung der Hausordnung ist der Vermieter/die Vermieterin berechtigt, soweit dem Mieter/der Mieterin dadurch nicht einseitig neue Pflichten auferlegt werden.
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/der Mieterin schriftlich mitgeteilt wurden. Etwaige Änderungen der Haus- und Gemeinschaftsordnungen gelten ebenfalls, sobald sie dem Mieter/der Mieterin schriftlich mitgeteilt wurden.

## § 22 Auskunftspflicht / Datenschutz

1. Bei Wohnungen, die nicht an eine zentrale Heizungsanlage angeschlossen sind, verpflichtet sich der Mieter/die Mieterin, dem Vermieter/der Vermieterin den Energieverbrauch nach Erhalt der Rechnung vom Energielieferanten durch Übersendung einer Rechnungskopie (mit geschwärzter Kostenangabe) unaufgefordert zu übersenden, damit der Vermieter/die Vermieterin seiner/ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Erstellung eines Energieausweises nachkommen kann.
2. Die Parteien 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, Mietspiegeln 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 Nr. 3** beigefügt und Bestandteil dieses Vertrages.

## § 23 Gesetzliches Widerrufsrecht (Belehrung vgl. Anlage 4)

Hat der Mieter/die Mieterin 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 über Fernkommunikationsmittel, wie Brief oder E-Mail als Fernabsatzvertrag (§ 312 c BGB) zustande, so steht dem Mieter/der Mieterin ein gesetzliches Widerrufsrecht nach §§ 312 Abs. 4, 335 BGB zu, wenn der Vermieter/die Vermieterin Unternehmer/Unternehmerin im Sinne von § 14 BGB ist. Der Mieter/die Mieterin kann sein/ihr Widerrufsrecht binnen 14 Tagen seit Vertragsschluss ausüben, nachdem ihn/sie der Vermieter/die Vermieterin über folgende Punkte informiert hat:

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

Der Vermieter/die Vermieterin verweist zur Erfüllung seiner/ihrer Informationspflicht auf den Inhalt des vorliegenden Mietvertrages, den als **Anlage Nr. 4** 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.

## § 24 Schriftform

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



## § 25 Sonstige Vereinbarungen

(ggf. ergänzende Anlagen, SEPA-Lastschrift, Übergabeprotokoll, Garten, Einbauküche etc.)

---

---

---

---

---

---

## § 26 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags nichtig oder anfechtbar oder aus einem sonstigen Grunde unwirksam sein, so bleibt der übrige Vertrag dennoch wirksam. Es ist die ausdrückliche Absicht der Parteien, die Gültigkeit der verbleibenden Bestimmungen in jedem Fall zu erhalten und demgemäß die Anwendbarkeit von § 139 BGB insgesamt auszuschließen. Die Vertragsparteien verpflichten sich in einem solchen Falle, statt der nichtigen, anfechtbaren oder unwirksamen Bestimmung eine solche zu vereinbaren, die ihrem Sinne möglichst nahe kommt und einen entsprechenden wirtschaftlichen Erfolg gewährleistet.

---

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 Inneren 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/Bewohnerinnen 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/Bewohnerinnen 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/die Hauswartin,**

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer/die Eigentümerin oder der/die Erbbauberechtigte dem Hauswart/der Hauswartin für seine/ihre Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart/von der Hauswartin 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,**

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, bis zum 30. Juni 2024 außerdem das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen, oder

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, bis zum 30. Juni 2024 außerdem die weiteren Kosten entsprechend Buchstabe a, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse, oder

### **c) des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann,**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes;

## **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.

**Für Anlagen, die ab dem 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, ist Satz 1 Nummer 15 Buchstabe a und b nicht anzuwenden.**

---

Ort/Datum

Vermieter/in

Mieter/in

## Hausordnung

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

1. Die Hausbewohner/Hausbewohnerinnen verpflichten sich zur gegenseitigen Rücksichtnahme.
2. Die Reinigung der Kellertreppen/-flure, sonstiger Gemeinschaftsräume erfolgt wechselweise durch alle Mieter/Mieterinnen nach Maßgabe eines vom Vermieter/von der Vermieterin aufzustellenden Reinigungsplans, soweit Dritte nicht vom Vermieter/von der Vermieterin damit beauftragt sind. Soweit ein Reinigungsplan nicht vorliegt und Dritte nicht beauftragt sind, haben die Mieter/Mieterinnen die Reinigung abwechselnd wöchentlich durchzuführen.
3. Der Mieter/die Mieterin ist verpflichtet, die zur Verfügung gestellten Müllgefäße zur Entsorgung des Hausmülls (kein Sondermüll) zu verwenden. Der Müllsammelplatz ist sauber zu halten. Außerhalb der Müllgefäße darf kein Müll abgestellt/gelagert werden. Die jeweiligen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zur Müllsortierung und Mülltrennung sind zu beachten. Die Mieter/Mieterinnen haben die Müllbehälter zur Müllabholung am Vorabend des Abfuhrtages an der Straße bereitzustellen und nach der Leerung wieder zurückzustellen. Der Vermieter/die Vermieterin ist berechtigt, Regelungen zur Verpflichtung des Mieters/der Mieterin nach billigem Ermessen zu treffen (wöchentlicher Wechsel oder nach Plan).
4. Gebäude- und Hofeingänge, Flure und Treppen müssen als Fluchtwege zur Verfügung stehen und sind grundsätzlich freizuhalten. Kinderwagen, Rollatoren, sonstige Gehhilfen und Rollstühle sind ausgenommen, soweit sie Fluchtwege nicht versperren und Dritte nicht unzumutbar behindern. Die Haustür ist ständig geschlossen zu halten, darf aber nicht abgeschlossen werden, auch nicht nachts, um ungehinderte Fluchtwege sicherzustellen.
5. Das Füttern von Möwen, Tauben oder anderen Tieren vom Grundstück aus ist wegen Verschmutzung des Hauses und Belästigung der Mitbewohner/Mitbewohnerinnen zu unterlassen.
6. In der Zeit zwischen 13 und 15 Uhr halten die Hausbewohner/Hausbewohnerinnen Ruhe auf Zimmerlautstärke und von 22 bis 6 Uhr die Nachtruhe.
7. Das Abstellen von Fahrrädern, Kleinkrafträdern, Mofas, Motorrädern etc. bedarf der Abstimmung mit dem Vermieter/ der Vermieterin. Das Grundstück darf nur mit Schrittgeschwindigkeit befahren werden.
8. 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.
9. Die Reinigung des Balkons/der Terrasse sowie die Entsorgung von abgeschnittenen Gewächsen und Unkraut auf dem Balkon/der Terrasse obliegt dem Mieter/der Mieterin und darf Mitbewohner/Mitbewohnerinnen nicht belästigen. Das Grillen mit Holzkohle und Fackelabbrennen sind nicht erlaubt. Aus Fenstern, von Balkonen und Dachterrassen und auf Fluren darf nichts ausgeschüttelt oder ausgegossen oder herabgeworfen werden. Gegenstände, die nicht befestigt sind, dürfen auf Fensterbrettern, Balkonbrüstungen u.Ä. nicht abgestellt werden.
10. Der Betrieb von Spülmaschinen, Wasch- und Trockengeräten in den Mieträumen ist nur dann gestattet, wenn funktionssichere, fach- und standortgerecht angeschlossene Geräte verwendet werden.

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

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

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

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

**1. Verantwortlich für die Datenverarbeitung sind der Vermieter/die Vermieterin bzw. die von ihm/ihr 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)

Bevollmächtigte/r (Hausverwaltung etc.):

\_\_\_\_\_  
(Bevollmächtigte/r: Name und Adresse, Telefon, Telefax, E-Mail)

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

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

Der Vermieter/Die Vermieterin bzw. seine/ihre 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/Mieterinnen Schäden oder Mängel melden;
- wenn der Mieter/die Mieterin eine öffentlich geförderte Wohnung bewohnt, die Angaben aus dem Wohnberechtigungsschein (WBS), ob der WBS dem Mieter/ der Mieterin entzogen wird und ob die Nutzung der Wohnung durch den Mieter/die Mieterin 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 bzw. Haus & Grund 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/ Mieterinnen dem Vermieter/der Vermieterin oder seinen/ihren Dienstleistern (z.B. Hausverwaltung, Handwerkern/Handwerkerinnen, Servicemitarbeitern/-mitarbeiterinnen) 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/die Vermieterin Informationen von Dritten über Mieter/Mieterinnen oder im Haushalt lebende Personen erhält, z.B. im Zusammenhang mit Beschwerden. In diesem Fall fordert der Vermieter/ die Vermieterin je nach Sachlage und Beurteilung der Mitteilung möglicherweise eine Stellungnahme vom Mieter/von der Mieterin 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/die Vermieterin, soweit daran ein berechtigtes Interesse besteht und der Mieter/die Mieterin kein überwiegendes Interesse daran hat, dass der Vermieter/ die Vermieterin diese Informationen nicht erhebt.

Mit dem ausdrücklichen Einverständnis des Mieters/der Mieterin erhebt der Vermieter/die Vermieterin 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/der Mieterin sind:

- Mitarbeiter/-innen des Vermieters/der Vermieterin bzw. seiner/ihrer Bevollmächtigten;
- Mitarbeiter/-innen von Unternehmen, die im Auftrag des Vermieters/der Vermieterin weisungsgebunden Daten verarbeiten,
- Dritte, soweit für die Durchführung des Mietverhältnisses erforderlich, z.B. Handwerker/-innen, Dienstleister oder Sachverständige der jeweiligen 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/die Mieterin zahlen, gezahlt haben oder zahlen könnten oder die Schuldner/Schuldnerinnen beraten, bzgl. Informationen zu Mietrückständen, Zahlungsfähigkeit oder zur Kautions, zur Vermeidung von Obdachlosigkeit;
- Auskunftsteien, zum Zweck der Bonitätsauskunft;
- nach Kündigung des Mietvertrages erhalten Mietinteressenten/Mietinteressentinnen die Telefonnummer des Mieters/der Mieterin zwecks Absprache eines Wohnungsbesichtigungstermins; hierauf wird der Mieter/die Mieterin in der Kündigungsbestätigung hingewiesen und kann der Weitergabe widersprechen;
- Energieversorgungsunternehmen (z.B. Zählerstände nach Auszug);
- Inkassounternehmen, Auskunftsteien, Rechtsanwälte/Rechtsanwältinnen, Gerichte, Gerichtsvollzieher/Gerichtsvollzieherinnen, falls offene Forderungen trotz mehrfacher Mahnung nicht beglichen werden;
- zum Zwecke der Erfüllung von Rechtsansprüchen wird anderen Mietern/Mieterinnen 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/der Mieterin werden regelmäßig bis zum Ablauf der gesetzlichen dreijährigen Regelverjährungsfrist (§ 195 BGB) gespeichert und mit Ablauf der Frist gelöscht. Sofern der Vermieter/die Vermieterin 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/die Mieterin 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/die Mieterin hat das Recht, eine erteilte Einwilligung zu widerrufen gemäß Art. 7 Abs. 3 DSGVO, Auskunft über die durch den Vermieter/die Vermieterin 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/ihr 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/sie sich bei einer Aufsichtsbehörde gemäß Art. 77 DSGVO beschweren.

### 8. Widerspruchsrecht

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

## Anlage Nr. 4 zum Mietvertrag zwischen \_\_\_\_\_

Vermieter/in

Mieter/in

zum gesetzlichen Widerrufsrecht,  
vgl. § 23 des Mietvertrages

### 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

## Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.  
Die Verwendung dieses Formulars ist nicht vorgeschrieben.)

An:

Name

---

Adresse

---

PLZ / Stadt

---

Fax

---

E-Mail

---

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über die Anmietung folgender  
Wohnung:

Straße, Haus-Nr.

---

PLZ, Ort:

---

Lage Wohnung:

---

Name Mieter/in:

---

Anschrift Mieter/in:

---

Unterschrift des/der Verbraucher/s (nur bei Mitteilung auf Papier):

---

(Datum / Unterschrift)

**\*) Unzutreffendes streichen**