

Wohnraum-Mietvertrag

Zwischen

Name¹ Vorname Geburtsdatum.¹

Name² Vorname Geburtsdatum.²

Str./Nr. PLZ/Ort

E-Mail Telefon Handy

-nachstehend Vermieter genannt- und

Name¹ Vorname Geburtsdatum.¹

Name² Vorname Geburtsdatum.²

Str./Nr. PLZ/Ort

E-Mail Telefon Handy

-nachstehend Mieter genannt-

wird folgender Mietvertrag geschlossen

§ 1 Vertragsgegenstand

Str./Nr.	PLZ/Ort					.	
Zi.-Wohnung	EG	OG	DG	GG	Wohnungs.-Nr.:	DIN-Wfl.	m²
Badezimmer	Küche	separates WC		Abstellraum	Diele	Dusch-Bad	Gäste-WC
Balkon	Loggia	m ²	Terrasse	m ²	Garten	m ²	
Garage	TG-Stellplatz	Außenstellplatz		Carport			
Kellerraum 1: ca.	m²	Kellerraum-Nr.:		Kellerraum 2: ca.	m²	Kellerraum-Nr.:	
Hobbyraum: ca.	m²	Hobbyraum-Nr.:		Bühnenraum: ca.	m²	Bühnenraum-Nr.:	

Des Weiteren ist es dem Mieter gestattet die folgenden gemeinschaftlichen Räume mitzubedenutzen. Es gilt die Hausordnung.

Waschküche	Fahrradraum	Trockenraum
Hobbyraum	Partykeller	Sauna
		Schwimmbad
		sonstige Räume

§ 2 Miete

2.1. Die monatliche Grundmiete beträgt: €

In Worten:

2.2. Folgende Mieten kommen dazu:

Garage:	€
PKW-Stellplatz:	€
Garten:	€
Hobbyraum:	€
:	€

Neben der Miete trägt der Mieter die Betriebskosten i.S.d. Betriebskostenverordnung

monatliche Betriebskostenvorrauszahlung: €

Gesamtmiete warm (inkl. Betriebskostenvorrauszahlung) €

§ 3 Betriebskosten

3.1. Über die Vorauszahlung für die Betriebskosten ist jährlich einmal durch den Vermieter oder Verwalter abzurechnen. Die Abrechnung erfolgt unverzüglich, sobald dem Vermieter/ Verwalter die zur Abrechnung notwendigen Unterlagen vorliegen. Erhöhen sich die Betriebskosten, so ist der Vermieter berechtigt, diese im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umzulegen und eine entsprechende Erhöhung der Vorauszahlungen zu verlangen.

3.2. Können durch den Mieter Leistungen direkt vom Versorgungsunternehmen bezogen werden, verpflichtet sich der Mieter direkt mit dem Versorger abzurechnen.

3.3. Folgende umlagefähige Betriebskosten sind vom Mieter zusätzlich zur Miete zu zahlen:

- Heizkosten
- Kosten für die Wasser allgemein
- Gebühren für Abwasser inkl. Niederschlagswasser
- Gebühren für die Müllabfuhr
- Kosten für die Straßenreinigung
- Grundsteuer
- Kosten für einen Hausmeister
- Gartenarbeiten
- Kosten für Haftpflicht- und Gebäudeversicherungen
- Kosten für den Schornsteinfeger (Schornsteinreinigung etc.)
- Kosten für die Gemeinschaftsantenne und das Breitbandkabel
- Kosten für Beleuchtung (Allgemeinstrom)
- Kosten für den Aufzug
- Kosten für die Schneebeseitigung (Winterräumdienst)

3.4 Neben der Grundmiete werden die Betriebskosten gem. §27 iVm. Anlage 3 der II.BV erhoben, soweit sie tatsächlich anfallen. Falls hier und in den folgenden Absätzen kein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart ist, erfolgt die Umlegung der Kosten nach Quadratmetern der Wohnfläche gem.§ 1(1)1. der gemieteten Räume im Verhältnis zur gesamten Wohnfläche des Hauses bzw. für die Kostenarten Wasser, Abwasser inkl. Niederschlagswasser und Müllabfuhr nach Anzahl der Bewohner bzw. Personen der Mietsache im Verhältnis zur Bewohnergesamtzahl.

Die Umlage der Gesamtheizkosten ergibt sich aus dem Verhältnis von Grund- und Verbrauchskostenanteil:

Der Grundkostenanteil beträgt % Der Verbrauchskostenanteil beträgt %

Die Umlage der Gesamtwasserkosten ergibt sich aus dem Verhältnis von Grund- und Verbrauchskostenanteil:

Der Grundkostenanteil beträgt % Der Verbrauchskostenanteil beträgt %

3.5. Der Vermieter ist berechtigt, die Vorauszahlungen auf die Nebenkosten im Anschluss an die Jahresabrechnung so zu erhöhen, dass er nicht in Kostenvorlage treten muss. Steigen einzelne Betriebskosten so stark an, dass der Gesamtvorauszahlungsbetrag nicht zur laufenden Deckung der anteiligen Betriebskosten ausreicht, ist der Vermieter berechtigt, schon während des Abrechnungszeitraumes die Vorauszahlungen zu erhöhen.

3.6. Soweit Betriebskosten neu entstehen, sich insbesondere nachträglich im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, infolge der Führung des Haus oder die Nutzung der Wohnung betreffender öffentlicher Abgaben, Steuern, Gebühren usw. oder durch eine Änderung wohnungsrechtlicher oder mietrechtlicher Bestimmungen, insbesondere der II. Berechnungsverordnung ergeben, ist der Mieter verpflichtet, diese dann gem.§ 4 Absatz 3 des Miethöhegesetzes zu tragen und darauf monatliche Vorauszahlungen zu leisten. Die Höhe der Vorauszahlungen und die Bestimmung des Umlagemaßstabes bestimmt der Vermieter nach billigem Ermessen, wenn keine andere Umlage oder Abrechnung vorgeschrieben ist.

3.7. Zieht der Mieter vor Ende einer Abrechnungsperiode aus, so hat dieser keinen Anspruch auf eine gesonderte Abrechnung. Der Vermieter ist berechtigt, diese Abrechnung erst mit der nächsten fälligen Gesamtrechnung für das Haus zu erstellen.

§ 4 Zahlung der Miete und Nebenkosten

Miete und Nebenkosten sind ab Beginn der Mietzeit monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats für den Vermieter kostenfrei auf das Konto des Vermieters

Kontoinhaber:

I-BAN:

BIC: _____ bei _____

zu überweisen. Ausschlaggebender Zeitpunkt ist die Wertstellung auf dem Konto des Vermieters, nicht der Tag der Absendung.

§ 5 Beginn des Mietverhältnisses und Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am _____. Das Recht zur Kündigung bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Eine Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

5.1. Der Mieter ist verpflichtet, innerhalb einer Woche nach Einzug seiner gesetzlichen Meldepflicht bei der Meldebehörde nachzukommen. Unbeschadet weitergehender Rechte, insbesondere des Rechts des Mieters, unter den Voraussetzungen des § 326 BGB vom Vertrag zurückzutreten, haftet der Vermieter nicht für die rechtzeitige Freimachung der Räume durch den bisherigen Mieter, sofern ihn daran kein Verschulden trifft.

Nur für **Verträge von unbestimmter Dauer**:

Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann bei Mietverhältnissen über Wohnraum mit gesetzlicher Frist gekündigt werden. ¹⁾

Nur für **Verträge von bestimmter Dauer**:

Der Vertrag endet am _____

Nur für **Zeitmietverträge**. (Dauer des Mietverhältnisses bei beabsichtigtem Eigenbedarf oder wesentlichen baulichen Maßnahmen höchstens 5 Jahre)

Der Mietvertrag wird auf die Dauer von _____ geschlossen und läuft am _____ ab.

5.2. Eine Kündigung des Mietverhältnisses bedarf der Schriftform. Auf die Kündigung des Mietvertrags finden die Vorschriften der §§ 573 ff BGB Anwendung. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Kündigung fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. Die entsprechende Vorschrift des § 545 BGB findet insoweit keine Anwendung.

5.3. Für die Dauer des Mietverhältnisses werden dem Mieter folgende Schlüssel ausgehändigt:

Haustürschlüssel	Wohnungstürschlüssel
Kellerschlüssel	Zimmerschlüssel
Briefkastenschlüssel	sonst. Schlüssel
Garagenschlüssel	Fernbedienung TG

5.4. Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der Genehmigung des Vermieters. Bei Verlust ausgehändigter oder selbstbeschaffter Schlüssel zu einer Hauseingangstür ist der Vermieter im Interesse der Sicherheit des Hauses berechtigt, auf Kosten des Mieters neue Schlösser mit der erforderlichen Zahl von Schlüsseln anbringen zu lassen. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die ihm übergebenen Schlüssel nicht an andere als zu seinem Haushalt gehörige Personen ausgehändigt werden.

§ 6 Mietkaution

6.1. Es wird eine Mietkaution (Mietsicherheit) in Höhe von € (2 Monatskaltmieten) an den Vermieter als Sicherheit gezahlt. Der Vermieter verpflichtet sich die Kautionsrückzahlung unabhängig vom Eigenkapital beziehungsweise dem Firmenkapital anzulegen.

Diese Kautionsrückzahlung (2 Monatskaltmieten) ist bei Übergabe der Mietsache zu erbringen.

Der Mieter hat das Recht, die Kautionsrückzahlung in 3 gleichen aufeinander folgenden Raten zu erbringen. In diesem Fall ist die Rate bei Übergabe zu erbringen.

6.2. Der Mieter ist nicht berechtigt, vor dem Ende des Mietverhältnisses den noch nicht fälligen Kautionsrückzahlungsanspruch gegen Mietforderungen aufzurechnen.

6.3. Die Kautionsrückzahlung ist nach Ende des Mietverhältnisses und nach Rückgabe der Mietsache abzurechnen und auszuzahlen, sobald klar ist, dass begründete Gegenansprüche bzw. Zurückbehaltungsansprüche nicht bestehen.

§ 7 Zustand der Mieträume

7.1. Dem Mieter ist der Gebrauch des Mietobjekts im Zustand wie bei Übergabe (siehe dazu separates Protokoll im Anhang) genehmigt. Die im Protokoll aufgeführten Mängel werden durch den Mieter als vertragsgemäß akzeptiert. Zu Beginn des Mietverhältnisses bekannte Mängel an der Mietsache werden vom Mieter als vertragsgemäß anerkannt. Eine verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Mängel werden ausgeschlossen.

7.2. Sollten noch Restarbeiten an der Mietsache durch den Vermieter durchzuführen sein, so kann die Übergabe der Mietsache an den Mieter nicht verweigert werden, sofern die Nutzung als Wohnung nur unerheblich beeinträchtigt ist. Das Recht des Mieters hinsichtlich Mietminderung und fristloser Kündigung bleibt unberührt.

7.3.

Der Vermieter verpflichtet sich, vor Beginn des Mietverhältnisses noch folgende Arbeiten durchführen zu lassen

Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter folgende Arbeiten zu erstatten, die der Mieter fachgerecht durchführen lässt.

7.4. Die Übergabe der Mieträume zu Beginn des Mietverhältnisses erfolgt in

vollständig renoviertem Zustand renovierungsbedürftigen Zustand Besenrein

§ 8 Schönheitsreparaturen

8.1. Der Mieter ist während der Mietzeit verpflichtet in den Mieträumen Schönheitsreparaturen durchzuführen und die dadurch entstehenden Kosten selbst zu tragen. Diese umfassen insbesondere das Anstreichen und/oder Tapezieren der Wände, Decken sowie der Innentüren, das Lackieren der Heizkörper und Heizrohre und der Fenster und Außentüren von innen. Diese Schönheitsreparaturen sind in folgenden Zeitabständen durchzuführen: In Küche, Bäder, Dusche alle 3 Jahre, in Wohn, Schlafräumen, Flure, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre, in anderen Nebenräumen alle 7 Jahre.

8.2. Die Schönheitsreparaturen sind, soweit erforderlich, in fachgerechter „mittlerer Art und Güte“ nach §243 BGB zu leisten und richten sich im konkreten Fall nach dem Renovierungsbedarf, d.h. der früher Zustand im Vergleich zu dem spätern Zustand bei Übergabe der Immobilie.

8.3. Kleine Reparaturen (Bagatellschäden): Die Kosten für die Reparatur von Bagatellschäden trägt der Mieter ohne Rücksicht auf ein Verschulden bis zu der nachfolgend angegebenen Höhe. Es handelt sich hierbei um die Instandhaltungskosten an denjenigen Gegenständen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Gebrauch unterliegen wie Installationseinrichtungen für Wasser, Strom, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen sowie Rollläden, Jalousien, Fensterläden und Markisen und Fenster und Türverschlüsse.

Die Obergrenze für eine Reparatur beträgt im Einzelfall € maximal € zzgl. MwSt. im Jahr, aber nicht mehr als % der Jahreskaltmiete.

§ 9 Instandhaltung

9.1. Der Mieter verpflichtet sich das Mietobjekt sowie gemeinschaftliche Einrichtungen pflegend zu behandeln. Schäden am Haus und den Mieträumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.

9.2. Der Mieter hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie deren ausreichende Beheizung und Belüftung sowie Schutz der Innenräume vor Frost zu sorgen.

9.3. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch die Verletzung seiner ihm obliegenden Obhuts-, Sorgfalts- und Anzeigepflicht schuldhaft verursacht werden. Er haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter, Arbeiter, Angestellten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht werden.

9.4. Hat der Mieter oder der vorgenannte Personenkreis einen Schaden an der Mietsache verursacht, so hat er diesen unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, unverzüglich zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits nicht vorgelegen hat.

§ 10 Benutzung der Mietsache

10.1. Die Mieter dürfen die angemieteten Räume zu anderen als zu Wohnzwecken und die Untervermietung an andere Personen nur mit Erlaubnis des Vermieters benutzen. Eine Zustimmung des Vermieters ist ebenfalls erforderlich, wenn der Mieter an der Mietsache Um-, An-, und Einbauten, Installationen oder andere Veränderungen vornehmen will.

10.2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine Untervermietung oder die Überlassung der Mietsache an Dritte der Zustimmung des Vermieters bedarf. Überlässt der Mieter die Mietsache auch nach einer schriftlichen Abmahnung weiterhin einem Dritten zu dessen selbstständigen Gebrauch, ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt.

10.3. Die Haltung von Kleintieren ist dem Mieter ohne Zustimmung des Vermieters gestattet, soweit durch die Unterbringung in den Mieträumen eine Beeinträchtigung der Mietsache oder eine Belästigung von Hausbewohnern oder Nachbarn nicht gegeben ist. Die Haltung von Tieren bedarf der Zustimmung des Vermieters, insbesondere wenn durch die Tierhaltung des Mieters eine Belästigung von Nachbarn und eine Beeinträchtigung der Mietsache nicht ausgeschlossen werden kann. Der Mieter haftet – ohne Rücksicht auf Verschulden - für Schäden, die durch eine Tierhaltung entstanden sind, unabhängig davon, ob der Vermieter zuvor seine Zustimmung erteilt hat.

10.4. Das Anbringen einer Satellitenempfangsanlage außerhalb der Mieträume ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig und hat durch ein Fachbetrieb zu erfolgen. Die Kosten für die Montage trägt der Mieter und diese muss auf Verlangen des Vermieters bei Vertragsende wieder fachmännisch demontiert werden.

10.5. Die Umgestaltung des Gartens, die das übliche Maß übersteigt, insbesondere beim großflächigen Anbau von Nutzpflanzen ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.

§ 11 Betreten des Mietobjekts durch den Vermieter

11.1 Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter darf die Mietsache aus wichtigem Grund und nach rechtzeitiger Ankündigung betreten, um unter anderem ihren Zustand zu überprüfen oder die Ablesung von Messgeräten oder Reparatur-/ bzw. Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen.

11.2 Dem Vermieter und/oder seinem Beauftragten steht in angemessenen Abständen oder aus besonderem Anlass die Besichtigung der Mieträume an Werktagen in der Zeit zwischen und Uhr und und Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen zwischen und Uhr nach vorheriger Anmeldung frei. In Fällen dringender Gefahr ist ihm das Betreten der Mieträume zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet. Der Mieter muss dafür Sorge tragen, dass die Mieträume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

11.3 Nach Kündigung des Mietverhältnisses oder bei beabsichtigtem Verkauf des Hauses oder der Wohnung durch den Vermieter hat der Mieter die Besichtigung der Mieträume in der gleichen Zeit wie in Abs.11.2. nach vorheriger Anmeldung zu gestatten.

§16 Ende des Mietverhältnisses

16.1. Der Mieter hat dem Vermieter die Mietsache vollständig geräumt und gereinigt (Besenrein) und mit sämtlichen, auch den vom Mieter beschafften Schlüsseln zu einem von beiden Parteien vereinbarten Termin zu übergeben. Über die Übergabe ist ein Protokoll zu erstellen.

16.2. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass bei allen in der Mietsache befindlichen Messgeräten (Heizung, Warm-, Kaltwasser etc.) auf seine Kosten eine Zwischenablesung stattgefunden hat. Das Protokoll über die Zwischenablesung ist dem Vermieter bei der Übergabe auszuhändigen.

16.3. Bauliche Veränderungen an der Mietsache oder Einrichtungen sind auf Verlangen des Vermieters vom Mieter zu entfernen bzw. der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

16.4. Falls der Mieter bereits die in diesem Verträge vereinbarten Schönheitsreparaturen durchgeführt hat und eine erneute Durchführung dieser Arbeiten turnusgemäß noch nicht fällig ist, so kann der Vermieter zeitanteilig einen geldwerten Ersatz hierfür verlangen, sofern die Notwendigkeit zu erneuten Schönheitsreparaturen bestehen sollte. Der Mieter kann diesen Anspruch vermeiden, wenn er selbst diese Arbeiten vornimmt oder vornehmen lässt. Falls die Schönheitsreparaturen vom Mieter durchzuführen sind, hat er die Verpflichtung, diese in fachgerechter „mittlerer Art und Güte“ vorzunehmen oder vornehmen zu lassen.

16.5. Wird bei der Übergabe der Mietsache ein Schaden an dieser oder den Einrichtungen festgestellt, und dem Mieter trifft hierfür ein Verschulden, so ist der Mieter zum Ersatz des entstandenen Schadens abzüglich der allgemein üblichen Nutzungsdauer verpflichtet.

§ 17 Teilunwirksamkeit

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt die Gültigkeit der übrigen vertraglichen Bestimmungen hiervon unberührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine andere zu ersetzen, die dem mit der unwirksamen Bestimmung verfolgten Zweck möglichst nahe kommt.

§ 18 Vertragsänderungen

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen keine. Ergänzungen oder Vertragsänderungen sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.

§19 Besondere Vereinbarung

Im Übrigen vereinbaren die Parteien folgendes:

Ort, Datum

Vermieter

Vermieter

Mieter

Mieter

Anlage:

Hausordnung

Übergabeprotokoll

Aufstellung der Betriebskosten bzw. Nebenkostenabrechnung