

Mietvertrag für Wohnungen

- Dieser Vertrag besteht aus 8 Seiten -

Zwischen dem Vermieter - im folgenden nur Vermieter genannt -

Name	Vorname
Anschrift	

vertreten durch

Frau/Herrn/Firma
Anschrift

und dem /den Mieter / n - im folgenden nur Mieter genannt -

Name		Name	
Vorname	Geb. Datum	Vorname	Geb. Datum
Beruf		Beruf	
Anschrift		Anschrift	

wird über die Wohnung

Ort	Straße, Nr.
Geschoß	links / Mitte / rechts
mit _____ Zimmer	_____ Keller
_____ Küche	_____
_____ Bad / Dusche	_____
_____ Diele	_____ Balkon / Terrasse
Gemeinschaftseinrichtungen	

folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 MIETZINS

1. Der Mieter zahlt für die Wohnung eine monatliche Miete von €
 in Worten: €
 zusätzlich für die Garage / den Stellplatz monatlich €

2. Zusätzlich übernimmt der Mieter Betriebs- /Nebenkosten im Sinne der Betriebskostenverordnung – BetrKV;
 Im Folgenden lt. §2 BetrKV aufgeführt:

- 1) die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks
- 2) die Kosten der Wasserversorgung
- 3) die Kosten der Entwässerung
- 4) die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich Abgasanlage; der zentralen Brennstoffversorgungsanlage; der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme; der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten
- 5) die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage; der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- 6) die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- 7) die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs
- 8) die Kosten der Strassenreinigung und Müllbeseitigung
- 9) die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- 10) die Kosten der Gartenpflege
- 11) die Kosten der Beleuchtung / Allgemeinstrom
- 12) die Kosten der Schornsteinreinigung
- 13) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- 14) die Kosten für den Hauswart / Treppenhausreinigung
- 15) die Kosten für den Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage, der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage
- 16) die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
- 17) sonstige Betriebskosten im Sinne des §1 BetrKV, die nicht unter Nr.1-16 erfasst sind insbesondere die Kosten der Dach- / Dachrinnenreinigung, die Kosten für die Überprüfung der Wasserqualität nach der Trinkwasserschutzverordnung, die Kosten der Miete / Wartung der Rauchmelderanlage.

Auch turnusgemäß nur nach mehreren Jahren anfallende Betriebskosten im Rahmen des hier vorstehend bezeichneten Kataloges hat der Mieter im Jahr des Anfallens zu bezahlen. Für alle vorstehend bezeichneten Betriebskosten gilt die Umlage auf den Mieter nach einem vom Vermieter festgelegten Umlageschlüssel, welcher im Zweifel mangels Verbrauchswerten, Anteil der Wohnfläche der Mietsache an der Wohnfläche des Gesamtgebäudes ist. Die jeweiligen Gesamtkostenbeträge werden nach Zufluss- / Abflussprinzip streng nach Buchhaltung in die jeweilige Abrechnungsperiode einbezogen, ohne dass eine Periodenabgrenzung erfolgt.

Vorauszahlung der Nebenkosten derzeit insgesamt monatlich €
 Miete insgesamt monatlich €

Über Heiz-, Warmwasser- und sonstige Betriebskosten wird der Vermieter für jedes Wirtschaftsjahr im Laufe des folgenden Wirtschaftsjahres abrechnen. Sollte eine Nachzahlung erforderlich werden, kann der Vermieter die Vorauszahlung entsprechend erhöhen. Der Mieter hat nach Erhalt der Nebenkostenabrechnung innerhalb eines Monats diese zu überprüfen und etwaige Einwendungen innerhalb dieser Frist dem Vermieter mitzuteilen. Geschieht dies nicht, gilt die Nebenkostenabrechnung als genehmigt.

Zieht der Mieter nicht zum Ende, sondern im Laufe eines Wirtschaftsjahres aus, hat er die Kosten erforderlicher Zwischenablesungen zu tragen.

Handelt es sich bei der Mietsache um eine Eigentumswohnung, so sind im Rahmen des vorstehend genannten Katalogs umlagefähiger Betriebskosten diese gemäß der Abrechnung der Hausverwaltung nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetz fällig; die Abrechnung des Hausverwalters ist in diesem Falle bezüglich der oben genannten Umlagepositionen maßgeblich, auch für die hier betroffene Abrechnung der Betriebskosten dem Mieter gegenüber.

Die Miete ist einschließlich der Nebenkosten auf das Konto Nr.:
 bei der Bank: BLZ:
 Kontoinhaber: zu zahlen.

§ 2 Mietkaution

1. Der Mieter hinterlegt vor Einzug eine Mietkaution in Höhe von

€

Anstelle der Mietkaution kann auch ein Sparbuch mit Verpfändungserklärung der Bank hinterlegt werden. Wird die Mietkaution als Geldsumme bereitgestellt, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.

2. Bei Barzahlung der Mietsicherheit ist diese vom Vermieter auf ein gesondertes Sparkonto einzuzahlen und mindestens mit dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist geltenden Zinssatz zu verzinsen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu und erhöhen den Sicherheitsbetrag.

3. Der Vermieter ist während der Mietzeit berechtigt, sich wegen fälliger und anerkannter Mietforderungen einschließlich der Nebenkosten aus der Sicherheit ganz oder teilweise zu befriedigen. In diesen Fällen ist der Mieter verpflichtet, die Sicherheit unverzüglich um den entsprechenden Betrag aufzufüllen.

4. Nach Beendigung des Mietverhältnisses kann der Vermieter sich wegen aller anerkannten oder rechtskräftigen Forderungen aus dem Mietverhältnis - auch wegen mangelhafter oder nicht durchgeführter Renovierung sowie vom Mieter verursachter Schäden an der Wohnung oder Inventar - aus der Sicherheit befriedigen.

5. Nach Abzug aller festgestellten Forderungen ist dem Mieter das verbleibende Guthaben auszuzahlen. Der Vermieter ist jedoch berechtigt, einen angemessenen Betrag wegen noch abzurechnender Betriebskosten bis zur Erstellung der Jahresabrechnung einzubehalten.

§ 3 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am

und läuft auf unbestimmte Zeit.

2. Das Mietverhältnis beginnt am

und wird für die Dauer von

Jahr/en

abgeschlossen und endet somit mit Ablauf des

Es verlängert sich auf unbestimmte Zeit,

Es verlängert sich um Jahr/e

wenn es nicht unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist vor Ablauf gekündigt wird.

Eine Verlängerung ist gem. § 564 BGB nicht vorgesehen, weil der Vermieter

die Wohnung für sich oder seine Angehörigen nutzen will,

die Wohnung beseitigen oder so verändern oder instand setzen will, daß diese Maßnahme durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden.

Der Vermieter wird dem Mieter drei Monate vor Vertragsablauf schriftlich mitteilen, daß diese Verwendungsabsicht noch besteht.

§ 4 Kündigung

1. Der Mieter kann das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ablauf eines jeden Monats kündigen. Die Kündigung muß schriftlich erfolgen und bis zum 3. Werktag des ersten Monats der Frist zugegangen sein.

2. Der Vermieter kann das Mietverhältnis nur nach den Bestimmungen des § 573 c Abs. 1 BGB kündigen. Dabei sind im Kündigungsschreiben auch die Gründe für die Kündigung anzugeben. Liegt die vermietete Wohnung in einem auch vom Vermieter bewohnten Zweifamilienhaus, kann das Mietverhältnis auch ohne Angaben von Gründen gekündigt werden. In diesem Fall verlängern sich die vorgenannten gesetzlichen Kündigungsfristen um drei Monate. Der Mieter ist darauf hinzuweisen, daß er der Kündigung bis spätestens zwei Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses unter Angabe der Gründe widersprechen kann.

§ 5 Fristlose Kündigung

1. Der Vermieter kann das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn der Mieter

- a) für zwei aufeinanderfolgende Monate die Miete ganz oder zu einem erheblichen Teil nicht gezahlt hat,
- b) In einem Zeitraum von mehr als zwei Monaten mit einem Betrag von mindestens zwei Monatsmieten rückständig ist,
- c) die Mieträume trotz erfolgter Abmahnung vertragswidrig gebraucht, insbesondere unbefugt einem Dritten überläßt oder den Zustand der Mieträume durch Vernachlässigung seiner Sorgfaltspflicht schädigt.

2. Das Mietverhältnis kann vom Mieter oder Vermieter fristlos gekündigt werden, wenn der andere Vertragsteil trotz Abmahnung seine Verpflichtungen schuldhaft in solchem Maße verletzt, insbesondere den Hausfrieden stört, daß dem anderen Teil eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zuzumuten ist.

§ 6 Zahlung der Miete

Die Miete muß einschließlich der Nebenkosten spätestens bis **zum 3. Werktag eines Monats im voraus** auf dem in diesem Vertrag angegebenen Konto eingegangen sein. Bei Zahlungsverzug kann der Vermieter Verzugszinsen sowie eine pauschalierte Mahngebühr von fünf Euro für jede schriftliche Mahnung geltend machen.

§ 7 Abrechnung der Betriebs- und Nebenkosten

1. Die Berechnung der Betriebs- und Nebenkosten erfolgt gemäß BetrKV. Die Gesamtkosten werden einmal jährlich abgerechnet, sobald die Abrechnungsunterlagen dem Vermieter vorliegen. Die Unterlagen können beim Vermieter eingesehen werden. Bei Wohnungswechsel während des Abrechnungszeitraums trägt der Mieter eventuelle Kosten der Zwischenablesung und -Abrechnung.

Für die Abrechnung der Betriebskosten gilt der gesetzliche Umlageschlüssel. Sofern es sich um eine Eigentumswohnung handelt, gilt der Umlageschlüssel der Wohnungseigentümergeinschaft, welcher in der Abrechnung der Hausverwaltung aufgeführt ist. Da keine eigenen Belege vorhanden sind, gilt die Verwalterabrechnung als Beleg.

2. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese anteilig auf den Mieter umgelegt werden. Gleiches gilt bei einer Erhöhung der Betriebs- und Nebenkosten.

§ 8 Aufrechnung, Zurückbehaltung und Mietminderung

Der Mieter kann gegenüber Mietforderungen nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er dies dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich mitgeteilt hat. Eine Mietminderung kann nur geltend gemacht werden, wenn der Vermieter trotz angemessener schriftlicher Fristsetzung den Minderungsgrund nicht beseitigt.

§ 9 Mieterhöhung

Eine gemäß § 3 Absatz 2 dieses Vertrages vereinbarte Mindestdauer bezieht sich lediglich auf die Mietzeit, nicht auf die Miethöhe. Mieterhöhungen richten sich nach

- den Bestimmungen des BGB
- der beiliegenden Staffelmietvereinbarung

§ 10 Mietsache und Übergabe

1. Das mietgegenständliche Gebäude entspricht jeweils nur dem Bauzustand der zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks üblichen Ausstattung, insbesondere sind nach Errichtung des Bauwerks erlassene gesetzliche Vorschriften bzgl. Wärme- und Schallschutz möglicherweise deshalb nicht eingehalten, woraus der Mieter keinerlei Rechte herleitet.

2. Mietsache ist die auf Seite 1 dieses Vertrages bezeichnete und im Übergabeprotokoll näher beschriebene Wohnung. Das Übergabeprotokoll ist Bestandteil dieses Vertrages.

3. Die Übergabe der Mietsache erfolgt bei Beginn des Mietverhältnisses, jedoch nicht vor Zahlung der ersten Miete und Hinterlegung der Mietkaution.

4. Wird die Mietsache zur vereinbarten Zeit nicht zur Verfügung gestellt, so kann der Mieter nur dann Schadenersatz verlangen, wenn der Vermieter die Verzögerung zu vertreten hat. Die Rechte des Mieters auf Mietminderung und fristlose Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsgewährung bleiben unberührt.

§11 Benutzung der Mietsache

1. Der Mieter darf die Mieträume nur zu Wohnzwecken benutzen.

2. Mit Rücksicht auf die Belange des Vermieters und der Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Wohnung bedarf der Mieter der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, wenn er

- a) die Wohnung oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlassen will, ausgenommen hiervon sind besuchsweise sich aufhaltende Personen,
- b) die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen als Wohnzwecken benutzen oder benutzen lassen will,
- c) Schilder, Aufschriften oder Gegenstände in gemeinschaftlichen Räumen, am Haus oder auf dem Grundstück anbringen bzw. aufstellen will,
- d) Tiere halten will - ausgenommen hiervon sind Kleintiere in üblicher Anzahl - ,
- e) Antennen anbringen oder verändern will,
- f) die Heizungsanlage oder Beheizungsart ändern will,

g) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen oder sonstige Veränderungen an den Mieträumen vornehmen will,

h) in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb der dafür vorgesehenen Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, ein Moped, ein Mofa oder ein Fahrrad abstellen will.

3. Der Mieter haftet trotz einer erteilten Zustimmung des Vermieters ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden für alle Schäden, die durch besondere Nutzungen der Mieträume nach den vorgenannten Bestimmungen während der Mietzeit verursacht werden.

4. Der Vermieter kann eine Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder die Mieträume oder das Grundstück beeinträchtigt wird.

§ 12 Instandhaltung der Mieträume

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für die ordnungsgemäße Reinigung sowie für ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen.

2. Schäden im Hause und in den Mieträumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, besonders wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden. Insoweit haftet der Mieter auch für das Verschulden von Familienangehörigen, Hausangestellten, Untermietern, Besuchern und sonstigen Personen, die sich bei ihm aufhalten. Der Mieter hat zu beweisen, daß ein Verschulden nicht vorgelegen hat.

3. Autogeyser, Durchlauferhitzer und Gasthermen wird der Vermieter einmal jährlich von einer Fachfirma überholen lassen. Die Kosten der Wartung hat der Mieter zu tragen und nach Rechnungslegung dem Vermieter zu erstatten.

4. Kleine Instandsetzungen und -haltungen in den Mieträumen, insbesondere an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser, Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen und den Fenster- und Türverschlüssen hat der Mieter auf eigene Kosten auszuführen, es sei denn, die Schäden sind vom Vermieter zu vertreten.

Die Haftung des Mieters für den Einzelfall begrenzt sich auf
höchstens jedoch innerhalb von 12 Monaten auf

€ 75.-
€ 300.-

5. Schönheitsreparaturen sind nicht im Mietzins einkalkuliert und werden vom Mieter geschuldet.

§ 13 Versicherungspflicht des Mieters

1. Der Mieter verpflichtet sich, bei Beginn des Mietverhältnisses das Bestehen einer Haftpflichtversicherung in ausreichender Höhe nachzuweisen. Die Versicherung ist für die Dauer des Mietverhältnisses aufrecht zu erhalten.
2. Im Schadensfalle verpflichtet sich der Mieter, auf Verlangen des Vermieters Ansprüche aus Versicherungsleistungen bis zur Höhe der Schäden an den Mieträumen an den Vermieter abzutreten.

§ 14 Betreten der Mieträume

1. Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter dürfen die Mieträume zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Meßgeräten in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung betreten.
2. Will der Vermieter das Grundstück oder die Mieträume verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, so sind der Vermieter oder sein Beauftragter auch zusammen mit Miet- oder Kaufinteressenten berechtigt, die Mieträume an Werktagen in der Zeit von 10 - 12 Uhr und von 16 - 18 Uhr nach rechtzeitiger Ankündigung zu betreten.
3. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, daß die Rechte des Vermieters nach Absatz 1 und Absatz 2 ausgeübt werden können.

§ 15 Rückgabe der Mietsache

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mietsache vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Alle Schlüssel, auch vom Mieter selbst beschaffte, sind dem Vermieter zu übergeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.
2. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung anwenden, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme.
3. Hat der Mieter bauliche Veränderungen an den Mieträumen vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist.
4. Die Fortsetzung des Gebrauchs der Wohnung nach dem Ablauf des Mietverhältnisses oder einer gewährten Räumungsfrist gilt nicht als Verlängerung des Mietverhältnisses. § 568 BGB wird ausgeschlossen.

§ 16 Personenmehrheit der Mieter

1. Haben mehrere Personen gemietet, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden.
3. Jeder Mieter muß Tatsachen in der Person oder in dem Verhalten eines Familienangehörigen oder eines anderen berechtigten Benutzers der Mieträume, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadensersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

§ 17 Änderungen und Bestandteile des Vertrages

1. Nebenabreden, Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.
2. Hausordnung und Übergabeprotokoll mit den darin enthaltenen Vereinbarungen sind Bestandteil diese Vertrages.

§ 18 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

1. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages nicht wirksam sein oder unwirksam werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon nicht berührt.
2. Vorherige schriftliche oder mündliche Mietvereinbarungen werden mit Wirksamwerden dieses Vertrages außer Kraft gesetzt.

§ 19 Sonstige Vereinbarungen

Die Wohnung wird vermietet wie besichtigt.

Ort/ Datum

Mieter

Vermieter

Mieter