

Mietvertrag für Wohnräume

zwischen

Herrn/Frau/Firma

Straße

PLZ

Ort

nachfolgend Vermieter genannt

und

Herrn/Frau/Firma

Geburtsdatum

Straße

PLZ

Ort

Telefon

nachfolgend Mieter genannt

§ 1 MIETSACHE

Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken die folgende Wohnung (Anschrift, Wohnungsnummer, Geschossbezeichnung, Lagebezeichnung):

Anzahl der Wohnräume (z.B. 3 Zimmer, Küche, Bad, Diele, GWC, Balkon) und Wohnungsgröße:

Folgende Zusatzräume und -flächen können mitbenutzt werden (z.B. Abstellraum, Garage, PKW-Stellplatz, Kellerräume, Sauna, Speicher, Gartennutzung):

§ 2

MIETE

1. Die Miete beträgt monatlich

2. Die Betriebskostenvorauszahlung beträgt monatlich

3. Die Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser beträgt monatlich

Insgesamt zu zahlen

Die Heiz- und Wärmeversorgungsvorauszahlungen entfallen.

Der Mieter schließt mit einem Dritten einen Vertrag über die Lieferung von Wärme und Warmwasser und rechnet mit dem Lieferanten direkt ab.

4. Die Betriebskostenvorauszahlung und ggf. die Vorauszahlung für die Heiz- und Warmwasserversorgung werden neben der Miete monatlich als Abschlag zu den bei Vertragsabschluss bekannten Betriebskosten (siehe Nr. 9) gezahlt. Die Betriebskostenvorauszahlungen können angepasst werden, sobald sich bei der Jahresabrechnung eine Nachzahlung ergibt.

5. Die Miete und die Vorauszahlungen sind vom Mieter monatlich im Voraus, spätestens zum 3. Werktag eines jeden Monats kostenfrei an den Vermieter zu entrichten. Die Zahlungen sind auf das folgende Konto zu überweisen:

Konto-Nr.

Bankleitzahl

Bank

6. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und in einer angemessenen monatlichen Pauschale vom Mieter erhoben werden.

7. Die anzurechnenden Kosten werden auf den Mieter wie folgt umgelegt:

Soweit durch den Vermieter oder die Verwaltung maschinelle Wascheinrichtungen zur Verfügung gestellt werden, ist für deren Benutzung eine gesonderte Gebühr zu entrichten.

Sofern die Heiz- und Wärmeversorgung mit dem Vermieter vereinbart wurde, werden die anteiligen Kosten zum Betrieb der zentralen Heizungsanlage sowie der Warmwasserversorgungsanlage vom Vermieter entsprechend der Heizkostenverordnung umgelegt. Falls Heizkörper und Wasserverbrauchszähleinrichtungen vorhanden sind, gilt die Abrechnung des Wärmemessdienstunternehmens als vereinbart.

Alle anderen Kosten werden nach dem Verhältnis der Wohnfläche, nach Anzahl der Personen oder nach Wohneinheiten pauschal umgelegt.

8. Der Umlegungsschlüssel kann vom Vermieter festgesetzt werden, sofern keine andere private oder gesetzliche Regelung besteht. Er kann ebenfalls geändert werden, wenn dies z. B. durch Gründe einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, Änderung der gesetzlichen Vorschriften, Kostenersparnis, Verwaltungsvereinfachungen u.s.w. erforderlich wird.

9. Betriebskosten sind die nachstehenden Kosten, die dem Vermieter für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit laufend entstehen:

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks
- die Kosten der Wasserversorgung
- die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr
- die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage
- die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
- die Kosten der Entwässerung
- die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- die Kosten der Gartenpflege
- die Kosten der Beleuchtung
- die Kosten der Schornsteinreinigung, Immissionsmessungen etc.
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- die Kosten für den Hauswart
- die Kosten (Reparatur und Wartung) der Gemeinschaftsantennenanlage
- die Kosten eines Kabelanschlusses (Breitband)
- die Kosten (Reparatur und Wartung) von Personen- und Lastenaufzügen
- die Kosten der Schnee- und Eisbeseitigung
- die Kosten für Allgemeinstrom
- die Kosten des Betriebes der maschinellen Wascheinrichtung
- die sonstigen Betriebskosten

10. Der Mieter bezieht die Versorgungsleistungen für Strom direkt auf eigene Rechnung

§ 3

MIETZEIT

Das Mietverhältnis beginnt am

und läuft auf unbestimmte Zeit. Kann die Wohnung aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht bezogen werden, ist eine Haftung bzw. sind Schadenersatzansprüche ausgeschlossen.

§ 4

SCHLÜSSEL

Von dem vom Vermieter erhaltenen Schlüssel darf der Mieter keine weiteren Schlüssel anfertigen lassen, ohne den Vermieter darüber zu informieren. Der Verlust eines oder mehrerer Schlüssel ist dem Vermieter sofort mitzuteilen. Der Vermieter ist aus Sicherheitsgründen berechtigt, auf Kosten des Mieters das Türschloss oder falls notwendig, die gesamte Schließanlage auszutauschen. Für verlorengegangene Schlüssel übernimmt der Mieter die Kosten für die Ersatzbeschaffung.

§ 5

ZAHLUNGSVERZUG

Bei Zahlungsverzug darf der Vermieter für jede schriftliche Mahnung 5,00 € pauschalierte Mahnkosten berechnen. Der Mieter schuldet Verzugszinsen in Höhe von 2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank, mindestens jedoch 6 % aus dem

jeweils rückständigen Gesamtbetrag. Sonstige Schäden, die dem Vermieter durch Zahlungsverzug des Mieters entstehen, sind ebenfalls zu ersetzen. Das Recht des Vermieters, den Mietvertrag wegen Zahlungsverzug zu kündigen, wird dadurch nicht berührt.

§ 6 KÜNDIGUNG

1. Die Kündigungsfrist des Mieters und Vermieters richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

2. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

3. Endet das Mietverhältnis durch Kündigung des Vermieters aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat (z.B. Mietrückstände, vertragswidriger Gebrauch, etc.), so hat der Mieter dem Vermieter alle Schäden zu ersetzen, die durch die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages entstehen, z.B. dadurch, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters nicht oder nur mit einer geringeren Miete vermietet werden können.

§ 7 BENUTZUNG DER MIETSACHE

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

a) den Gebrauch der Mietsache oder eines Teiles davon entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlassen will, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch),

b) die Mietsache oder einen Teil davon zu anderen als Wohnzwecken nutzen oder nutzen lassen will,

c) ein Schild (ausgenommen Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), eine Aufschrift oder einen Gegenstand in gemeinschaftlichen Räumen, im oder am Haus oder auf dem Grundstück anbringen oder aufstellen will,

d) eine Antenne anbringen oder verändern will,

e) in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, ein Moped oder ein Mofa abstellen will,

f) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen oder andere Veränderungen der Mietsache vornehmen will.

2. Soweit keine Beeinträchtigungen gegenüber anderen Mietern entstehen, ist das Halten von Kleintieren (z.B. Meerschweinchen, Hamster, Wellensittich, Zierfische) zulässig. Die Haltung anderer Tiere, insbesondere von Hunden und Katzen, ist nur nach vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet. Dies gilt auch für die zeitweilige Verwahrung von Tieren.
Der Mieter haftet für Schäden, die durch die Tierhaltung entstehen.

3. Jedwede Schäden an der Wohnung, der Einrichtung und dem Gebäude hat der Mieter dem Vermieter bzw. dem Hauswart unverzüglich zu melden.

4. Der Mieter haftet ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden für alle Schäden, die er und seine Besucher verursacht haben.

§ 8

INSTANDHALTUNG DER MIETSACHE

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für die ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für ausreichende Lüftung und Heizung der Mieträume Sorge zu tragen.
2. Zeigt sich ein nicht nur unwesentlicher Mangel der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutze der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so ist der Mieter verpflichtet, dies unverzüglich dem Vermieter zu melden.
3. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, z. B. wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden. Er haftet insbesondere für Schäden, die durch fahrlässigen Umgang mit Gas-, Strom- oder Wasserleitungen, mit der Toiletten- oder Heizanlage, durch offenstehende Fenster und Türen entstehen. Der Mieter ist auch für Schäden durch das Verschulden von Angehörigen, Hausangestellten, Untermietern, von ihm beauftragte Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen oder Wissen oder Dulden in der Wohnung aufhalten, haftbar. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat. Dies gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die mehrere Mieter gemeinsam benutzen.
4. Der Vermieter verpflichtet sich, die gemeinschaftlichen Zugänge, Räume, Einrichtungen und Anlagen in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Schäden hieran, für die der Mieter haftet, darf der Vermieter unverzüglich sach- und fachgerecht auf Kosten des Mieters beseitigen lassen.
5. Der Mieter hat Verstopfungen an Entwässerungsleitungen bis zum Hauptrohr auf seine Kosten zu beseitigen.
6. Sofern Einbauküchenmöbel zur Mietsache gehören, verpflichtet sich der Mieter, die Instandhaltung auf eigene Kosten vorzunehmen.
7. Bei der Pflege der Mietsache muss der Mieter gewährleisten, dass sachgerecht gepflegt wird (z.B. Parkett- oder Laminatböden nicht nass abwischen, keine spitzen Gegenstände verwenden, Fenster, Türen und Zargen nur mit geeigneten Mitteln reinigen etc).

§ 9

BAGATELLSCHÄDEN

Die Kosten für die Beseitigung von Kleinschäden trägt der Mieter, wenn sie im Einzelfall nicht mehr als 100,00 € zuzüglich MWSt. bzw. im Kalenderjahr nicht mehr als 300,00 € zuzüglich MWSt. insgesamt betragen.

§ 10

SCHÖNHEITSREPARATUREN

1. Während der Mietzeit verpflichtet sich der Mieter, auf seine Kosten erforderliche Schönheitsreparaturen fach- und sachgerecht durchzuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören:
2. Entfernen von Tapeten, das Tapezieren, das Anstreichen der Innenwände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, fachgerechtes Reinigen der Böden (z.B. Parkett, Laminat oder Teppichböden), das Streichen der Türen (Außentür von innen) und Holzfenster.
3. Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein:

- a) in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre
- b) in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre
- c) in anderen Nebenräumen alle 7 Jahre

Die Fristen beginnen am Anfang der Mietzeit zu laufen.

Die Renovierungsintervalle können sich im Einzelfall aufgrund eines vom Üblichen abweichenden Wohnverhaltens des Mieters verkürzen oder verlängern, z. B. wenn der Mieter die Wohnung nicht ständig nutzt oder wenn keine Kinder im Haushalt leben, die erfahrungsgemäß verstärkt Gebrauchsspuren verursachen. Sofern erforderlich, sind die Schönheitsreparaturen jedoch spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses durchzuführen.

4. Bei Beendigung des Mietverhältnisses vor Fälligkeit der erforderlichen Schönheitsreparaturen hat der Mieter entweder die erforderlichen Schönheitsreparaturen durchzuführen oder anteilige Reparaturkosten zu übernehmen.

Grundlage für die Höhe der Reparaturkosten ist ein Kostenvoranschlag eines grundsätzlich vom Vermieter zu bestimmenden Malerfachbetriebes. Der Anteil an diesen veranschlagten Kosten des Mieters berechnet sich auf der Grundlage der Zeitdauer zwischen Mietvertragsende und voraussichtlicher Fälligkeit der nächsten erforderlichen Schönheitsreparaturen, die ins Verhältnis zur Zeitdauer zwischen der zuletzt ausgeführten Schönheitsreparatur, oder falls eine solche noch nicht fällig war, dem Mietbeginn und dem voraussichtlichen Fälligkeitszeitpunkt der nächsten erforderlichen Schönheitsreparatur gesetzt wird. Bei der Schätzung der voraussichtlichen Fälligkeit der nächsten Schönheitsreparaturen stellen die in Absatz 3 genannten Fristen einen Anhaltspunkt dar. Der Mieter hat aber die Möglichkeit nachzuweisen, dass durch sein vom Üblichen abweichendes Wohnverhalten ein für ihn längerer Renovierungsintervall bei der Kostenermittlung anzusetzen ist.

§ 11

REINIGUNGSPFLICHTEN FÜR DIE GEMEINSCHAFTSBEREICHE

Die Reinigung der Gemeinschaftsräume und -flächen (z. B. Hauseingänge, Flure, Waschräume, Treppenhäuser einschließlich der Fenster, Gemeinschaftskeller, sonstige Gemeinschaftsräume) und die Beseitigung von Schnee und Eis von den Zuwegen und dem Hauseingangsbereich sowie die Reinigung des Bürgersteiges und der Straße, sofern die Stadt/Gemeinde diese Arbeiten nicht übernimmt, werden

vom Mieter im Rahmen der Hausordnung durchgeführt

vom Vermieter oder von Dritten (z.B. Hauswart/Hausverwaltung) durchgeführt. Die Kosten werden dem Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung in Rechnung gestellt.

Über die Reinigungspflichten werden abweichend von dieser Regelung oder ergänzend (z. B. über Gartenpflege) folgende Vereinbarungen getroffen:

§ 12

AUFRECHNUNG UND ZURÜCKBEHALTUNG

Der Mieter kann gegenüber Mietforderungen und Gegenforderungen nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat.

§ 13

ÜBERLASSUNG DER MIETSACHE AN DRITTE - UNTERVERMIETUNG

1. Für die Untervermietung bedarf es der Zustimmung des Vermieters.
2. Verweigert der Vermieter die Zustimmung zur Überlassung der Mietsache an einen Dritten, so kann der Mieter den Mietvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.
3. Der Vermieter ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Mieter einem Dritten die Mietsache unbefugt überlässt.

§ 14

BETRETEN DER MIETSACHE DURCH DEN VERMIETER

Der Vermieter, Hauswart oder eine andere von ihm beauftragte Person dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Zählerständen 1-mal jährlich und nach rechtzeitiger Ankündigung betreten. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen. Im Falle der Kündigung verpflichtet sich der Mieter, während der Kündigungsfrist die Mietsache von neuen Mietinteressenten auch mehrmals nach Absprache betreten zu lassen.

§ 15

RÜCKGABE DER MIETSACHE UND ABWICKLUNG DES MIETVERHÄLTNISSES

1. Bei Ablauf der Mietzeit sind die Mieträume besenrein und sauber und mit allen Schlüsseln (auch vom Mieter selbst beschaffte) dem Vermieter zurückzugeben.
2. Schäden, die durch vertragswidrigen Gebrauch entstanden sind, müssen vom Mieter vor Auszug beseitigt werden.
3. Der Mieter ist verpflichtet, die noch durchzuführenden Schönheitsreparaturen und Rückbauarbeiten bis zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses auszuführen.
4. Vom Mieter zurückgelassene Gegenstände kann der Vermieter auf Kosten des Mieters beseitigen, wenn der Mieter die Gegenstände nicht innerhalb einer vom Vermieter gesetzten Frist abgeholt hat.
5. Schadenersatzansprüche wegen nicht rechtzeitiger Räumung bleiben dem Vermieter vorbehalten.

§ 16

PERSONENMEHRHEIT ALS MIETER

1. Haben mehrere Personen (z.B. Ehegatten) gemietet, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner. Wird eine Erklärung des Vermieters abgegeben, so ist diese auch dann rechtswirksam, wenn sie nur gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Abgegebene Erklärungen eines Mieters an den Vermieter sind auch für die anderen Mieter rechtsverbindlich.
2. Die Mieter der Personengemeinschaft bevollmächtigen sich mit Unterschrift dieses Vertrages gegenseitig zur Abgabe von rechtswirksamen Willenserklärungen.

3. Jeder Mieter muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Familienangehörigen oder eines anderen berechtigten Benutzers der Mietsache, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadenersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

**§ 17
HAUSORDNUNG**

1. Vermieter und Mieter verpflichten sich zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme.

2. Zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Haus und für die Benutzung der Gemeinschaftsanlagen gilt die jeweilige Hausordnung. Die Hausordnung ist Vertragsbestandteil und ist beigelegt.

**§ 18
BAULICHE VERÄNDERUNGEN**

1. Der Mieter hat gemäß § 554 BGB Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind.

2. Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden. Dies gilt nicht, wenn die Maßnahme für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters und die zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen. Die zu erwartende Mieterhöhung ist nicht als Härte anzusehen, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist.

3. Eine Verpflichtung des Vermieters zur Modernisierung besteht nicht.

**§ 19
KAUTION**

1. Der Mieter zahlt dem Vermieter als Sicherheitsleistung für evtl. Mietausfälle oder

Schäden eine Kautionsleistung in Höhe von

2. Der Vermieter verpflichtet sich, die Kautionsleistung bei Rückzahlung mit dem bei einem Kreditinstitut für Spareinlagen üblichen Zinssatz mit dreimonatiger Kündigungsfrist zu verzinsen.

**§ 20
ZUSÄTZLICHE VEREINBARUNGEN**

§ 21

NEBENABREDEN

Nebenabreden sind nur wirksam, wenn sie schriftlich getroffen wurden. Mündliche Vereinbarungen bestehen nicht.

§ 22

SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollte sich eine Bestimmung dieses Vertrages als rechtsunwirksam erweisen, ist nicht der gesamte Vertrag unwirksam, sondern nur der Teil, der rechtsunwirksam ist. Die unwirksame Regelung wird dann durch eine andere ersetzt, die der ursprünglichen Absicht der Vertragspartner am nächsten kommt. Die übrigen Bestimmungen gelten weiter.

Ort, Datum

Vermieter

Mieter