

Unter Mieter und Vermieter werden die Vertragsparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Alle im Vertrag genannten Personen haben den Mietvertrag eigenhändig zu unterschreiben. Freie Stellen sind auszufüllen. Zutreffendes ist anzukreuzen.

Zwischen genaue Bezeichnung des Vermieters <small>(Name, Anschrift, vertreten durch)</small>	
und genaue Bezeichnung des/der Mieter <small>(Name, Anschrift, vertreten durch)</small>	

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 - Mietsache

1. Vermietet werden im Haus

(genaue Anschrift und genaue Lagebezeichnung nach Vorderhaus, Seitenflügel, Quergebäude, Stockwerk rechts, links, Mitte)

als Wohnung als _____ folgende Räume:
 _____ Zimmer, _____ Kammer, _____ Küche, _____ Flur, _____ Diele, _____ WC, _____ WC mit Dusche/Bad,
 _____ Dusche, _____ Balkon, _____ Kellerraum-Nr. _____, _____ Bodenraum-Nr. _____
 Wohnfläche: _____ m² Herd und Öfen sind mitvermietet sind nicht mitvermietet
 Die Mieträume dürfen vom Mieter nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Der Mieter ist verpflichtet,
 seiner gesetzlichen Meldepflicht nachzukommen.

2. Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel (§ 536 a BGB) wird dem Vermieter vom Mieter erlassen.

3. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter spätestens bei Einzug folgende Schlüssel auszuhändigen:

_____ Haus-, _____ Wohnungs-, _____ Zimmer-, _____ Boden-, _____ Keller-, _____ Aufzug-, _____ Garagen-,
 _____ Hausbriefkasten-, _____ Schlüssel für _____. Die Beschaffung weiterer
 Schlüssel durch den Mieter bedarf der Einwilligung des Vermieters.

4. Die nachstehend aufgeführten Einrichtungen dürfen nach Maßgabe der Benutzungsordnung mitbenutzt werden:

Waschanlage, Garten, Kinderspielplatz, _____
 nach den Bedingungen dieses Vertrages, gemäß besonderem Mietvertrag: _____

5. Zusätzlich wird/werden vermietet:
(z. B. Garage, Kfz.-Stellplatz usw.)

§ 2 - Mietdauer

1. a)

Das Mietverhältnis beginnt am: _____
 Das Mietverhältnis läuft auf **unbestimmte Zeit**. Kündigungsfristen siehe 2. (umseitig).

b)

Befristeter Kündigungsausschluss.
 Das Mietverhältnis beginnt am _____. Mieter und Vermieter verzichten wechselseitig für die Dauer ab Vertragsbeginn bis zum _____ auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Mietvertrages. Die ordentliche Kündigung ist daher erstmals nach dem vorgenannten Datum mit gesetzlicher Frist zulässig. Von dem beiderseitigen Verzicht bleibt das Recht zur außerordentlichen Kündigung und zur fristlosen Kündigung unberührt.

c)

Die Mietsache ist **nur zu vorübergehendem Gebrauch** durch den Mieter gemietet, nämlich wegen _____, sie kann daher jeweils bis zum 3. Werktag jeden Monats zum Schluss dieses Monats schriftlich gekündigt werden.

d)

Dieses Mietverhältnis ist ein **Zeitmietvertrag gemäß § 575 BGB.***
 Es beginnt am _____ und endet am _____, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Der Mieter hat bei Vertragsabschluss davon Kenntnis genommen, dass der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit die Räume
 als Wohnung für sich selbst
 für folgende nahe Familienangehörige (Vor- und Zunamen sowie Verwandtschaftsgrad) _____
 für folgende Angehörige seines Haushalts (Vor- und Zunamen) _____
 nutzen will. Genaue Begründung (ggf. auf separater Anlage) _____
 beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden. Genaue Beschreibung der Maßnahmen (ggf. auf separater Anlage) _____
 an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will. Begründung für den Bedarf als Dienstwohnung für den Verpflichteten und Angabe seiner Funktion (ggf. auf separater Anlage) _____

Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der angegebene Grund noch besteht. – Tritt der Grund der Befristung erst später ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Entfällt der Grund, so kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen.

Hinweis zu § 2, Absatz 1:
Die Buchstaben a) bis d) schließen einander aus! Daher kann nur eine dieser Möglichkeiten gewählt werden.

Blatt 2 des Mietvertrages	Vermieter:
vom:	Mieter:

§ 7 – Miete und Nebenkosten

1.

Die Miete netto kalt brutto kalt beträgt monatlich _____ zzt. EUR _____
 Der Betriebskostenvorschuss gemäß § 17 beträgt monatlich _____ zzt. EUR _____
 Der Heizkostenvorschuss gemäß § 9 beträgt monatlich _____ zzt. EUR _____
 _____ zzt. EUR _____
 Für Garage/Kfz.-Stellplatz _____ zzt. EUR _____
zzt. monatlich insgesamt EUR _____

Der Vermieter ist berechtigt, nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen die Zustimmung zur Erhöhung der Miete jeweils nach Ablauf eines Jahres zum Zwecke der Anpassung an die geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt zu verlangen.

2. a) Die Miete bleibt unverändert bis zum _____

2. b) Für den nachfolgenden Zeitraum wird eine **Staffelmiete** vereinbart. Bei Mietbeginn beträgt die Miete gemäß Ziffer 1, Zeile 1 EUR _____. Die Miete erhöht sich

ab	auf EUR	ab	auf EUR	ab	auf EUR

Eine Erhöhung der Miete nach den §§ 558 bis 559b BGB ist während der Laufzeit der Staffelmiete ausgeschlossen. Eine Änderung der Vorschüsse für Betriebs- und Heizkosten während der Laufzeit der Staffelmiete ist zulässig.

3. Die Kosten der Treppenhausreinigung sind in den Betriebskosten enthalten nicht enthalten.

Sofern die Kosten für die Treppenhausreinigung in den Betriebskosten nicht enthalten sind, ist der Mieter verpflichtet, die Treppe von seinem Podest abwärts bis zum nächsten Podest – im Erdgeschoss den Hausflur – regelmäßig und ordnungsgemäß, insbesondere in ausreichenden Abständen unentgeltlich zu reinigen.

4. Die Vorschusszahlung ändert sich, wenn sich die Höhe der Betriebskosten nach der letzten Berechnung geändert hat. Der Vermieter hat die Änderung dem Mieter mitzuteilen. Ein sich ergebender Saldo, auch soweit er auf der Abrechnung der Vorschüsse beruht, ist mit der nächsten Mietzahlung auszugleichen.

5. **Die Schönheitsreparaturen übernimmt** **der Vermieter** **der Mieter auf eigene Kosten.**
 Als angemessene Zeitabstände für Schönheitsreparaturen gelten:
 In Küchen, Bädern und Duschen alle _____ Jahre,
 in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle _____ Jahre,
 in anderen Nebenräumen alle _____ Jahre.

Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere:
 Anstrich und Lackieren der Innentüren sowie der Außentüren und Fenster von innen sowie sämtlicher Holzteile, Versorgungsleitungen und Heizkörper, das Weißen der Decken und Oberwände sowie der wischfeste Anstrich bzw. das Tapezieren der Wände.
 Der Verpflichtete hat die Schönheitsreparaturen regelmäßig und fachgerecht vorzunehmen.
 Sind bei Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen nach dem vorstehenden Fristenplan noch nicht fällig, so hat der Mieter nur einen Anteil von den Kosten zu tragen, die eine im Falle des vollen Fristablaufs bei Ende des Mietverhältnisses durchzuführende fachgerechte Schönheitsreparatur gemäß Kostenvoranschlag eines Malerfachgeschäftes an den Vermieter verursacht hätte. Der zu zahlende Kostenanteil errechnet sich nach dem Verhältnis zwischen der im Fristenplan vorgesehenen vollen Frist und dem Zeitraum, der seit Beginn des Mietverhältnisses bzw. seit der letzten vom Mieter ausgeführten Schönheitsreparatur bis zur Räumung abgelaufen ist. Dem Mieter bleibt es unbenommen, seiner anteiligen Zahlungsverpflichtung dadurch zuvorzukommen, dass er vor dem Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen in kostensparender Eigenarbeit fachgerecht ausführt oder ausführen lässt.

§ 8 – Zahlung der Miete und der Nebenkosten

1. Die Miete und Nebenkosten sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats, kostenfrei an den Vermieter zu zahlen.

Die Miete und Nebenkosten sind auf das Konto von _____
 IBAN: _____
 bei _____ BIC: _____ einzuzahlen.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

Miete und Nebenkosten werden im Lastschrift-Einzugsverfahren von einem vom Mieter zu benennenden Konto abgebucht. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter eine Einzugsermächtigung zu erteilen, dies gilt auch bei Kontoänderung.

2. Bei verspäteter Zahlung kann der Vermieter Mahnkosten in Höhe von EUR _____ je Mahnung, unbeschadet von Verzugszinsen, erheben. Bei Mahnkosten und Verzugszinsen handelt es sich um pauschalierten Schadensersatz. Der Mieter kann nachweisen, dass ein niedrigerer Schaden entstanden ist.

§ 9 – Sammelheizung und Warmwasserversorgung

1. Die Betriebskosten werden vom Vermieter entsprechend der Heizkostenverordnung umgelegt, d. h. nach Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum der beheizten Fläche und nach einem dem Energieverbrauch rechnungstragenden Maßstab. Werden Wärmehäufiger, Heizkostenverteiler, Warmwasserzähler und/oder Warmwasserkostenverteiler verwandt, so wird

ein fester Anteil der Kosten nach dem Verbrauch aufgeteilt, nämlich _____ v. H.¹⁾

2. Bei der Umlegung der Betriebskosten sind die Räume des Eigentümers und des Hauswartes und nicht vermietete Wohnungen, nicht aber die Flächen von gemeinschaftlich genutzten Räumen, wie das Treppenhaus, zu berücksichtigen.

Die Wohnfläche, die Nutzfläche, der umbaute Raum der beheizten Fläche beträgt _____ m²/m³.

Blatt 3 des Mietvertrages vom:	Vermieter:
	Mieter:

§ 17 – Betriebskosten

In der Miete sind insbesondere die nachfolgenden Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung in der jeweils geltenden Fassung, ermittelt auf Grund der letzten Berechnung des Vermieters vom _____ enthalten nicht enthalten.

Hierauf ist ein monatlicher Betriebskostenvorschuss vom Mieter an den Vermieter neben der Miete, wie in § 7, Abs. 1 beziffert, zu zahlen. Die Umlegung der Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung ist in § 9 dieses Vertrages vereinbart.

- | | |
|--|---|
| 1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, insbesondere Grundsteuer | 9. Die Kosten der Schornsteinreinigung |
| 2. Die Kosten der Wasserversorgung | 10. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung |
| 3. Die Kosten der Entwässerung | 11. Die Kosten für den Hauswart |
| 4. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs | 12. Die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage |
| 5. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung | 13. Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege |
| 6. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung | 14. Sonstige Betriebskosten |
| 7. Die Kosten der Gartenpflege | 15. Umlageausfallwagnis |
| 8. Die Kosten der Beleuchtung | |

Die Vorauszahlungen werden jährlich mit dem Mieter abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt, sobald dem Vermieter die Abrechnungsunterlagen vorliegen. Eine Differenz zwischen der Summe der geleisteten Vorauszahlungen und dem Abrechnungsbetrag ist beim nächsten Mietzahlungstermin, spätestens innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung, auszugleichen.

Soweit sich Betriebskosten – ggf. auch rückwirkend – erhöhen oder neu entstehen, darf der Vermieter die Erhöhung bzw. die neu entstandenen Betriebskosten nach den gesetzlichen Vorschriften anteilig umlegen. – Der Vermieter kann den monatlichen Vorschuss auf die Betriebskosten entsprechend anpassen, insbesondere, wenn sich aus der letzten Abrechnung ein Vorauszahlungsfehlbetrag ergeben hat.

§ 18 – Kleinreparaturen

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten für Kleinreparaturen bzw. für die Behebung von Bagatellschäden zu übernehmen, soweit diese im Einzelfall der Reparatur oder Bagatellschadenbehebung EUR _____ nicht übersteigen.
Die Übernahme solcher Kosten durch den Mieter ist je Kalenderjahr auf EUR _____ _____ v. H. der Jahresnettokaltemiete, begrenzt.

2. Die Reparaturen bzw. die Behebung von Bagatellschäden im Sinne des Absatzes 1 beziehen sich auf die Teile des Mietobjektes, die dem Gebrauch des Mieters dienen, nämlich: Einrichtungen für Elektrizität, Wasser, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster und Türverschlüsse sowie Verschlusseinrichtungen für etwa vorhandene Fensterläden.
3. Der Mieter ist nicht verpflichtet, die Reparaturen bzw. die Behebung der Bagatellschäden selbst durchzuführen oder in Auftrag zu geben. Die Notwendigkeit von Reparaturen bzw. Behebung von Bagatellschäden gemäß Absatz 1 ist dem Vermieter unverzüglich nach Feststellung des jeweiligen Schadens mitzuteilen.

§ 19 – Pfandrecht des Vermieters – Sicherheitsleistung (Kaution)

1. Der Mieter erklärt, dass die beim Einzug eingebrachten Sachen sein freies Eigentum, nicht gepfändet und nicht verpfändet sind,

mit Ausnahme folgender Gegenstände: _____

2. Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter sofort von einer etwaigen Pfändung eingebrachter Gegenstände unter Angabe des Gerichtsvollziehers und des pfändenden Gläubigers zu benachrichtigen.

3. Der Mieter leistet dem Vermieter Sicherheit (Kaution) für die Erfüllung seiner Verpflichtungen und/oder zur Befriedigung von Schadensersatzansprüchen in Höhe bis zu drei Monatsmieten ohne Betriebskostenvorschüsse, nämlich in Höhe von EUR _____

Der Vermieter hat die Sicherheit, getrennt von seinem Vermögen, bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. – Die Zinsen erhöhen die Sicherheit. Der Mieter kann die Sicherheit in drei gleichen monatlichen Raten zahlen. Die erste Rate ist fällig bei Beginn des Mietverhältnisses (§ 551 BGB).

§ 20 – Besondere Kündigungsgründe und -fristen

1. Das Mietverhältnis kann, soweit die vorzeitige Kündigung mit gesetzlicher Frist zulässig ist, bis spätestens zum 3. Werktag eines Monats zum Schluss des übernächsten Monats gekündigt werden.
2. Beide Mietparteien können das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Frist kündigen, wenn der andere Vertragsteil seine Verpflichtungen nicht unerheblich schuldhaft verletzt.
Der Vermieter kann insbesondere das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigem Grund kündigen:
- a) wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit einem Betrag rückständig ist, der eine Monatsmiete übersteigt, oder
 - b) wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit einem Betrag in Höhe von zwei Monatsmieten rückständig ist,
 - c) wenn der Mieter oder derjenige, dem er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters den vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzt, der die Rechte des Vermieters oder eines anderen Mieters in erheblichem Maße verletzt, so dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar ist.

§ 21 – Hausordnung, siehe Rückseite (gesondert zu unterschreiben).

§ 22 – Weitere Vereinbarungen

Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen, so soll die entsprechende gesetzliche Regelung an deren Stelle treten.
(Weitere Vereinbarungen ggf. auf zusätzlichem Blatt beifügen und ebenfalls unterschreiben.)

_____ (Ort/Datum)	_____
_____ (Vermieter)	_____ (Mieter)