

MIETVERTRAG für Wohnraum

zwischen **Herrn/ Frau/ Firma** _____

Anschrift: _____ Tel./Fax: _____

nachfolgend **Vermieter** genannt

und **Herrn/ Frau/ Firma** _____

Anschrift: _____

nachfolgend **Mieter** genannt

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietsache

1. Die Anschrift der anzumietenden Wohnung lautet:

Sie ist im _____ Stock auf der linken Seite gelegen; rechten Seite gelegen

sonstige Lage: _____

Die Wohnung besteht aus:

_____ Zimmer(n), _____ Küche/Kochnische, _____ Bad/WC _____ Dusche, _____ WC,
_____ Flur, _____ Diele, _____ Kelleranteil, _____ Speicheranteil.

2. Mitvermietet werden nach diesen Bedingungen _____ Garage(n), Stellplatz Nr. _____ ,

_____ sonstige Einrichtungen, nämlich folgende _____

3. Ein Übergabeprotokoll wird hinsichtlich darin enthaltener Beschreibungen der Mietsache und der Einrichtungen Vertragsbestandteil.

4. Die Wohnung ist eine preisfreie Wohnung, d.h. keine Sozialwohnung oder sonst preisgebundene Wohnung. Es handelt sich auch nicht um Geschäftsraumvermietung.

Die Wohnfläche beträgt _____ qm.

5. Der Mieter ist berechtigt, folgende gemeinschaftliche Einrichtungen und Anlagen nach Maßgabe der Hausordnung mitzubeneutzen: Waschküche, Trockenplatz, Trockenboden, Hofplatz, Garten, Abstellraum/-fläche für Fahrräder, Kinderwagen, Mofas, Mopeds, Gemeinschaftsantenne, Aufzug,

6. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Dauer der Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:

§ 2 Miete und Nebenkosten

1. Die Nettomiete beträgt monatlich DM / EUR _____ ,
in Worten _____

Der Vermieter ist berechtigt, den Mietzins nach Maßgabe des § 10 a MHG durch schriftliche Erklärung an die eingetretene Änderung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Lebenshaltungskostenindex aller privaten Haushalte in Deutschland (Basis 1991) anzupassen.

2. Neben der Miete werden folgende Betriebskosten i.S.d. § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung umgelegt und durch Vorauszahlungen (mit Abrechnung) oder Pauschalen (ohne Abrechnung) erhoben:

a) für Wasserversorgung und Entwässerung eine Vorauszahlung/ Pauschale DM / EUR _____

b) für Zentralheizung oder zentrale Brennstoffversorgung oder Versorgung mit Fernwärme

eine Vorauszahlung/ Pauschale DM / EUR _____

c) für Aufzug eine Vorauszahlung/ Pauschale (gilt nicht für Erdgeschosswohnungen) DM / EUR _____

d) für laufende öffentliche Abgaben wie z.B. Grundsteuer, Müllabfuhr und Straßenreinigung

eine Vorauszahlung/ Pauschale DM / EUR _____

e) für Schornstein- oder Kaminreinigung, Vorauszahlung/ Pauschale

eine Vorauszahlung/ Pauschale DM / EUR _____

f) sonstige Betriebskosten i.S.d. § 27 Abs.1 der Zweiten Berechnungsverordnung nur, wenn diese im Folgenden einzeln aufgeführt werden

_____ DM / EUR _____

_____ DM / EUR _____

_____ DM / EUR _____

_____ DM / EUR _____

Gesamtsumme der Vorauszahlungen/ Pauschalen DM / EUR _____

3. Der zu zahlende Mietzins beträgt demgemäß monatlich und unter Berücksichtigung der Vorauszahlungen bzw. Pauschalen insgesamt

DM / EUR _____

In Worten: _____

4. Der Umlagemaßstab für die Betriebskosten bestimmt sich wie folgt:

a) Heiz- und Warmwasserkosten

Es sind Verbrauchserfassungsgeräte (z.B. Wärmezähler oder Verdunstungsmesser) vorhanden. In diesem Fall werden Heiz- und Warmwasserkosten zu _____ % nach dem erfaßten Wärmeverbrauch der Mieter (verbrauchsabhängig z.B. nach Wärmezähler und Verdunstungsmesser) aufgeteilt und zu _____ % nach Anteil der Wohnfläche innerhalb der Wirtschaftseinheit (verbrauchsunabhängig) umgelegt.

Es sind keine Verbrauchserfassungsgeräte vorhanden. In diesem Fall werden Heiz- und Warmwasserkosten im Rahmen der gesetzlichen Regelungen nach bestimmten Abrechnungsmaßstäben umgelegt, wie z.B. nach der Wohnfläche.

- b) Frisch- und Abwasserkosten werden entsprechend dem gemessenen Frischwasserverbrauch, alle übrigen Kosten werden entsprechend der Wohnfläche verteilt.
5. Umlegungsmaßstab und Abrechnungszeitraum können vom Vermieter nach billigem Ermessen festgesetzt werden, wenn dies vertraglich nicht oder nicht vollständig geregelt ist. Sie können nach billigem Ermessen geändert werden, wenn dringende Gründe einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung es erfordern, z. B. bei Umstellung der Heizung.
 6. Erhöhen sich die Betriebskosten, so ist der Vermieter berechtigt, eine entsprechende Erhöhung der Vorauszahlung zu verlangen.
 7. Sind Vorauszahlungen vereinbart, so wird über sie jährlich einmal abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt unverzüglich sobald die Abrechnungsunterlagen dem Vermieter vorliegen. Der Mieter ist berechtigt, in angemessener Zeit nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei dem Vermieter oder der von ihm bestimmten Stelle einzusehen. Eine etwaige Differenz aufgrund der Abrechnung zugunsten des Vermieters (des Mieters) hat der Mieter (Vermieter) innerhalb von einem Monat nach Zugang der Abrechnung an den Vermieter (den Mieter) zu zahlen. Im Falle des Auszugs eines Mieters während einer Abrechnungsperiode erfolgt die Verteilung bei der nächstfälligen Abrechnung im Verhältnis der Mietzeit zu der Abrechnungsperiode.
 8. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.
 9. Der Vermieter ist berechtigt, die Miete einschließlich der Nebenkosten nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erhöhen.

§ 3 Kautio

1. Der Mieter zahlt an den Vermieter eine Kautio gem. § 550 b BGB in Höhe von DM / EUR _____ ,
in Worten: _____ zur Sicherung aller Ansprüche aus dem Mietverhältnis.
2. Die Kautio wird sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses zur Rückzahlung fällig.
3. Ein „Abwohnen“ der Kautio durch den Mieter am Ende der Mietzeit ist nicht zulässig.

§ 4 Mietzahlungen

1. Die Miete inklusive der Vorauszahlungen/Pauschalen sowie etwaige Zuschläge und Vergütungen sind monatlich im voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats kostenfrei an den Vermieter,
an _____ ;
auf das Konto Nummer _____ bei der _____
Bankleitzahl _____ zu überweisen.
Der Mieter erteilt dem Vermieter eine gesonderte Einziehungsermächtigung bei seiner Bank.
2. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes beim Vermieter bzw. auf dessen Konto an. Bei unbarer Zahlung genügt der Mieter seiner Verpflichtung zur rechtzeitigen Zahlung, wenn er nach dem normalen Verlauf mit rechtzeitiger Gutschrift auf dem vom Vermieter bestimmten Konto rechnen konnte.
3. Bei Zahlungsverzug darf der Vermieter für jede schriftliche Mahnung drei Deutsche Mark pauschalierte Mahnkosten berechnen.

§ 5 Mietdauer

1. Der Mietvertrag beginnt am _____

und läuft unbestimmte Zeit;

und endet mit Ablauf des _____.

Er verlängert sich auf unbestimmte Zeit bzw.

um _____ Jahre/Monate, wenn er nicht innerhalb der gesetzlichen Fristen gekündigt wird.

2. Wird die Mietsache zur vereinbarten Zeit nicht zur Verfügung gestellt, so kann der Mieter Schadenersatz fordern, wenn der Vermieter die Verzögerung zu vertreten hat. Die Rechte des Mieters zur Mietminderung und zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsgewährung bleiben unberührt.

§ 6 Kündigung

1. Das Kündigungsrecht des Vermieters richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, wenn der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen wurde.

2. Der Mieter kann bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats kündigen.

Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

3. Die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

4. Die Kündigung muß schriftlich erfolgen. Im übrigen sind die gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

§ 7 Ersatzmieter

Der Mieter ist berechtigt, den Mietvertrag vorzeitig unter Einhaltung der gesetzlichen Frist - das ist am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats - zu kündigen, wenn er dem Vermieter mindestens drei wirtschaftlich und persönlich zuverlässige und, soweit erforderlich, zum Bezug der Wohnung berechnete Ersatzmieter vorschlägt, die bereit sind, in den Mietvertrag für den Rest der Mietdauer (siehe § 4) einzutreten, und wenn der Vermieter sich weigert, einen der benannten Ersatzmieter in den Mietvertrag eintreten zu lassen.

§ 8 Schönheitsreparaturen

1. Die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer übernimmt der Mieter auf eigene Kosten. Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

2. Der Mieter hat er spätestens bei Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Schönheitsreparaturen auszuführen, soweit nicht der neue Mieter sie auf seine Kosten - ohne Berücksichtigung im Mietpreis - übernimmt oder dem Vermieter diese Kosten erstattet. Werden Schönheitsreparaturen wegen des Zustandes der Wohnung bereits während der Mietdauer notwendig, um nachhaltige Schäden an der Substanz der Mieträume zu vermeiden - oder zu beseitigen, so sind die erforderlichen Arbeiten jeweils unverzüglich auszuführen. Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden.

3. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nach, so kann der Vermieter nach fruchtloser Aufforderung des Mieters zur Durchführung der Arbeiten Ersatz der Kosten verlangen, die zur Ausführung der Arbeiten erforderlich sind. Bei Nichterfüllung seiner Verpflichtungen nach Satz 2 hat der Mieter die Ausführung dieser Arbeiten während des Mietverhältnisses durch den Vermieter oder dessen Beauftragten zu dulden.

§ 9 Bagatellschäden

1. Kleine Instandhaltungen, die während der Mietdauer erforderlich werden, sind vom Mieter auf eigene Kosten fachgerecht auszuführen, soweit die Schäden nicht vom Vermieter zu vertreten sind.

2. Die kleinen Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleiner Bagatellschäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden und anderen Teilen der Wohnung, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind.
3. Bagatellschäden sind solche, bei denen die Kosten der einzelnen Reparatur einen Betrag von DM 100,- nicht übersteigen. Die jährliche Gesamtsumme aller Einzelreparaturen darf dabei einen Betrag in Höhe von 6% der Jahresmiete nicht übersteigen, höchstens aber darf ein Betrag von jährlich DM 300,- erreicht werden.

§ 10 Aufrechnung und Zurückbehaltung

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

§ 11 Benutzung der Mietsache

1. Der Mieter darf die Mietsache nur zu den im Vertrag bestimmten Zwecken benutzen.
2. Mit Rücksicht auf die Belange 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 Teils derselben 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 derselben zu anderen als Wohnzwecken nutzen oder nutzen lassen will;
 - c) ein Schild (ausgenommen übliche 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) ein Tier halten will, ausgenommen es handelt sich um ein Tier wie in Abs.3 beschrieben;
 - e) eine Antenne anbringen oder verändern will, ausgenommen es handelt sich um eine Ausnahme i.S.v. Abs.4;
 - f) die Heizung, insbesondere Öl-, Gas- oder Elektroheizung, umstellen will;
 - g) in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, ein Moped oder ein Mofa abstellen will;
 - h) Um-, An- oder Einbauten, Installationen oder andere Veränderungen der Mietsache vornehmen will.
3. Ohne Zustimmung des Vermieters dürfen kleinere Tiere in den Wohnräumen gehalten werden, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält und soweit nach der Art der Tiere und ihrer Unterbringung Belästigungen von Hausbewohnern und Nachbar sowie Beeinträchtigungen an der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind. Der Vermieter darf die Zustimmung zur Tierhaltung nicht verweigern, wenn Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.
4. Soweit und solange keine ausreichende Gemeinschaftsantenne vorhanden ist, ist dem Mieter die Aufstellung einer Einzelantenne außerhalb der Mieträume gestattet. Die Aufstellung hat hinsichtlich des geeigneten Aufstellungsortes im Einvernehmen mit dem Vermieter unter Beachtung der VDE- und der behördlichen Vorschriften fachmännisch zu erfolgen. Wenn nachträglich eine Gemeinschaftsantenne eingerichtet wird, hat der Mieter die Antenne auf seine Kosten zu entfernen und den alten Zustand wiederherzustellen.
5. Der Vermieter kann jegliche Zustimmung widerrufen, eine nach Absatz 2 d) ohne Zustimmung zulässige Tierhaltung untersagen und die Beseitigung einer nach Absatz 4 angebrachten Antenne verlangen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Hausbewohner oder Nachbar belästigt werden oder wenn die Mietsache oder das Grundstück beeinträchtigt wird.
6. Der Mieter haftet ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden für alle Schäden, die durch besondere Nutzungen der Mietsache nach den vorgenannten Bestimmungen (siehe Absätze 2 bis 4) während der Überlassung der Mietsache an den Mieter verursacht werden, auch wenn der Vermieter zugestimmt hat.

§ 12 Überlassung der Mietsache an Dritte – Untervermietung

1. Verweigert der Vermieter die Zustimmung zur Überlassung der Mietsache oder eines Teils derselben an einen Dritten (siehe § 10 Abs. 2 a)), so kann der Mieter den Mietvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Frist - das ist am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats - kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.

2. Entsteht für den Mieter nach Abschluß des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil der Mietsache einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er vom Vermieter die Zustimmung hierzu verlangen, wenn nicht entweder in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, die Mietsache übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus anderen Gründen nicht zugemutet werden kann. Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Zustimmung davon abhängig machen, daß der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.
3. Der Vermieter ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Mieter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Vermieters einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch beläßt.

§ 13 Haushaltsmaschinen

Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht, Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind. § 11 Absatz 5 und Absatz 6 gelten entsprechend.

§ 14 Nebenpflichten

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 ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen.
2. Zeigt sich ein nicht nur unwesentlicher Mangel der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutze der Mietsache oder des Grundstücks gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.
3. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte 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 und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen. Der Mieter hat zu beweisen, daß ein Verschulden nicht vorgelegen hat; das gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die mehrere Mieter gemeinsam benutzen.
4. Der Vermieter wird die von ihm vertraglich übernommenen Arbeiten ausführen. Verzögert sich die Ausführung der Arbeiten, so ist der Mieter nicht berechtigt, den Mangel auf Kosten des Vermieters selbst zu beseitigen. Schadenersatz kann er nur fordern, wenn der Gebrauch der Mietsache nicht nur unerheblich gemindert ist und wenn der Vermieter die Verzögerung zu vertreten hat. Das Recht des Mieters zur Mietminderung bleibt unberührt.
5. 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 auf Kosten des Mieters nach vorheriger Unterrichtung beseitigen.

§ 15 Betreten der Mietsache durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder von ihm Beauftragte dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Meßgeräten in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung betreten. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.
2. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, daß die Rechte des Vermieters nach Absatz 1 ausgeübt werden können.

§ 16 Rückgabe der Mietsache

1. Bei Ende des Mietvertrags 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. Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist.

§ 17 Personenmehrheit als Mieter

1. Haben mehrere Personen - z. B. Ehegatten - 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. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für Kündigungen von Mieterseite und Aufhebungsverträge.
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 Schadensersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

§ 18 Hausordnung

1. Vermieter und Mieter verpflichten sich zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme.
2. Es wurde keine gesonderte Hausordnung übergeben.

Es wurde eine gesonderte Hausordnung übergeben. In diesem Fall gelten nachstehende Bestimmungen:
Zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Hause und für die Benutzung der Gemeinschaftsanlagen gilt eine diesem Vertrag beigefügte Hausordnung. Sie kann vom Vermieter nur geändert werden, wenn dringende Gründe der Ordnung oder der Bewirtschaftung dies erfordern; diese Gründe sind dem Mieter zugleich mit der neuen Hausordnung mitzuteilen. Durch Bestimmungen der Hausordnung können Bestimmungen, dieses Vertrages sowie der Wohnungsbeschreibung und Übergabeverhandlung nicht geändert werden.

§ 19 Zusätzliche Vereinbarungen

Ort/ Datum

Vermieter

Ort/ Datum

Mieter
(bei Mehrheit von Mietern jeweilige Unterschrift)