

Wohnraummietvertrag

Zwischen _____

_____ als Vermieter

und _____

Vor- und Nachname

Geburtsdatum

Beruf

sowie _____

Vor- und Nachname

Geburtsdatum

Beruf

_____ als Mieter

Adresse

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

1. Auf dem Grundstück _____
werden zur Benutzung als Wohnung folgende Räume vermietet:

_____ bestehend aus _____ Zimmern,
(Geschoss, links/rechts/Mitte)

_____ Küche, _____ Flur, _____ Bad, _____ WC, _____ Abstellraum, _____ Keller, _____ Boden, _____ Balkon,
_____ Terrasse.

2. Mitvermietet werden _____ Garage/Stellplatz sowie _____ m² Garten.

3. Die Wohnfläche beträgt ca. _____ m².

4. Der Mieter ist berechtigt, folgende Einrichtungen und Anlagen nach Maßgabe der
Benutzungsordnung mitzubedenutzen (z. B. Waschküche, Trockenboden):

5. Dem Mieter werden für die Dauer der Mietzeit beim Einzug folgende Schlüssel ausgehändigt:

_____ Hausschlüssel, _____ Wohnungsschlüssel, _____ Zimmerschlüssel, _____ Kellerschlüssel, _____ Bodenschlüssel,
_____ Briefkastenschlüssel, _____schlüssel, _____schlüssel.

§ 2 Unbefristetes Mietverhältnis

1. Das Mietverhältnis beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit.

2. Die Kündigungsfrist beträgt für den Mieter und den Vermieter 3 Monate. Für den Vermieter verlängert sich
die Kündigungsfrist auf 6 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als 5 Jahre vergangen
sind, und auf 9 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als 8 Jahre vergangen sind.
Erfolgt die Kündigung bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats, zählt dieser Monat bei der Berechnung
der Kündigungsfrist mit.

3. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absen-
dung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

4. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mieträume nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht
als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 3 Zeitmietvertrag

1. Das Mietverhältnis ist befristet; es beginnt am _____ und endet am _____.
Das Mietverhältnis ist auf diesen Zeitraum befristet, weil der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit
 die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will,
 in zulässiger Weise die Räume beseitigen, wesentlich verändern oder instand setzen will oder
 die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Erläuterung: _____
(den angekreuzten Grund der Befristung bitte hier ausführlich erläutern)

2. Das Recht des Vermieters, gem. § 558 BGB vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete zu verlangen, bleibt durch diese Befristung unberührt. Gleiches gilt für eine Mieterhöhung wegen Modernisierung gem. § 559 BGB.
3. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mieträume nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 4 Fristlose Kündigung

Das Recht zur Kündigung ohne Einhaltung einer Frist bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen bleibt unberührt. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

§ 5 Miete, Betriebskosten

1. Die Nettokaltmiete beträgt monatlich _____ Euro
zuzüglich einer Vorauszahlung für die Betriebskosten gemäß §§ 1,2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) mit Ausnahme der Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von monatlich _____ Euro
zuzüglich einer Vorauszahlung für die Heiz- und Warmwasserkosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) in Höhe von monatlich _____ Euro
zuzüglich Garagen-/Stellplatzmiete in Höhe von monatlich _____ Euro
zuzüglich _____ Euro
Gesamtbetrag der Miete monatlich _____ Euro

2. Der Vermieter rechnet über die Betriebskosten und die Vorauszahlungen des Mieters einmal im Kalenderjahr ab. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Sind Betriebskosten vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen. Bei einem Mieterwechsel während des Abrechnungszeitraums ist der Vermieter nicht verpflichtet, eine Zwischenabrechnung zu erstellen.
3. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte. Die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.
4. Wenn Betriebskosten gemäß §§ 1,2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) neu entstehen oder nachträglich anfallen, ist der Vermieter berechtigt, die monatliche Vorauszahlung der Kostenentwicklung anzupassen.
5. Der Mieter trägt von den Betriebskosten mit Ausnahme der Heiz- und Warmwasserkosten einen Anteil von ____ % oder – sofern der Anteil nicht festgelegt ist – einen Anteil nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen des Hauses. Handelt es sich bei den Mieträumen um eine vermietete Eigentumswohnung, trägt der Mieter den Betriebs-

kostenanteil entsprechend dem Miteigentumsanteil der Wohnung nach Maßgabe der Verwalterabrechnung zuzüglich solcher Betriebskosten, die nicht in der Verwalterabrechnung enthalten sind, weil sie unmittelbar auf die vermietete Wohnung entfallen (z. B. Grundsteuer).

- Die Heiz- und Warmwasserkosten werden nach der Heizkostenverordnung zu _____ % nach dem durch Verbrauchsmessgeräte erfassten Verbrauch und zu _____ % nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen des Hauses, bei Eigentumswohnungen nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, verteilt. Bei einem Mieterwechsel ist der Vermieter berechtigt, den Verbrauch entsprechend der Gradtagszahlentabelle abzurechnen. Erfolgt eine Zwischenablesung, sind die Kosten hierfür von dem ausziehenden Mieter zu tragen.

§ 6 Staffelmiete

- Die in § 5 Ziff. 1 vereinbarte Nettokaltmiete erhöht sich jährlich,

ab _____ auf _____ , ab _____ auf _____ ,
ab _____ auf _____ , ab _____ auf _____ ,
ab _____ auf _____ , ab _____ auf _____ ,
ab _____ auf _____ , ab _____ auf _____ ,
ab _____ auf _____ , ab _____ auf _____ ,

- Während der Geltung der Staffelmiete sind keine sonstigen gesetzlichen Mieterhöhungen mit Ausnahme einer Erhöhung der Betriebskosten und ihrer Vorauszahlungen zulässig.

§ 7 Indexmiete

- Die Parteien vereinbaren, dass die Nettokaltmiete gemäß § 5 Ziff. 1 durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (Indexmiete), und zwar wie folgt: Die Nettokaltmiete ändert sich jeweils frühestens nach Ablauf eines Jahres im gleichen prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Basis 2000 = 100) gegenüber dem Preisindex verändert hat, der für den Zeitpunkt des Mietbeginns bzw. für den Zeitpunkt der jeweils letzten Mieterhöhung gilt.
- Bei Vereinbarung der Indexmiete ist eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB ausgeschlossen. Eine Mieterhöhung wegen Modernisierung gem. § 559 BGB ist nur zulässig, wenn der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.

§ 8 Zahlung der Miete

- Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats, an den Vermieter zu bezahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Bezahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.
- Die Miete wird wie folgt gezahlt:

Der Mieter überweist die Miete auf das nachbenannte Konto:

Konto-Inhaber: _____ Konto-Nr.: _____

Kreditinstitut: _____ BLZ: _____

oder

Der Mieter ermächtigt den Vermieter, die Miete sowie die Nachzahlungen aus den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen im Lastschrift-Einzugsverfahren von dem nachbenannten Konto abzubuchen:

Konto-Inhaber: _____ Konto-Nr.: _____

Kreditinstitut: _____ BLZ: _____

§ 9 Mietsicherheit

1. Der Mieter leistet bei Abschluss des Mietvertrags eine Mietsicherheit in Höhe von _____, höchstens jedoch in Höhe der dreifachen monatlichen Nettokaltmiete. Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. In diesem Fall ist die erste Teilzahlung zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.
2. Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Anlage muss vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen. Die Erträge stehen dem Mieter zu, sie erhöhen die Mietsicherheit.
3. Die Rückzahlung der Mietsicherheit erfolgt, sobald der Mieter die Mietsache geräumt hat und soweit dem Vermieter keine Ansprüche aus dem Mietverhältnis gegen den Mieter zustehen.

§ 10 Haftungsausschluss

Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Feuchtigkeitseinwirkung ist, es sei denn, dass der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

§ 11 Benutzung der Mieträume

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und ordnungsgemäß zu reinigen.
2. Der Mieter darf die Mieträume nur zu dem vertraglich vereinbarten Zweck benutzen. Will er die Mieträume zu anderen Zwecken nutzen, so ist dazu die Zustimmung des Vermieters erforderlich.
3. Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen) aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installation ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.
4. Die Installation von Kabelanschlüssen bedarf der Zustimmung des Vermieters. Gleiches gilt für die Installation von Einzelantennen auf dem Dach, an der Hausfassade oder sonstigen, von außen sichtbaren Gebäudeteilen sowie auf Balkonen, Terrassen oder sonstigen Außenflächen. Bei Installation einer Antenne durch den Mieter kann der Vermieter seine Zustimmung davon abhängig machen, dass der Mieter ihn von allen im Zusammenhang mit der Installation entstehenden Kosten, Gebühren und Schäden frei hält sowie für den Aufwand bei der Beseitigung der gesamten Antennenanlage bei Auszug des Mieters in angemessener Weise Sicherheit leistet.

§ 12 Tierhaltung

Der Mieter bedarf der Zustimmung des Vermieters, wenn er in den Mieträumen ein Tier halten will, es sei denn, es handelt sich um Kleintiere (z. B. Wellensittich, Zierfisch). Der Vermieter darf die Zustimmung zur Tierhaltung nicht verweigern, wenn Belästigungen der Hausbewohner oder Beeinträchtigungen der Mietsache nicht zu erwarten sind.

§ 13 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

1. Der Mieter hat in den Mieträumen auftretende Schäden unverzüglich anzuzeigen, sobald er sie bemerkt.
2. Der Mieter haftet gegenüber dem Vermieter für Schäden, die durch ihn, seine Familienangehörigen oder von ihm beauftragte Handwerker schuldhaft verursacht werden.
3. Der Mieter trägt die Kosten für in den Mieträumen anfallende Kleinreparaturen. Die Kleinreparaturen umfassen das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlusseinrichtungen der Fensterläden. Der Mieter trägt die Reparaturkosten bis zu 85 Euro pro Einzelfall. Pro Mietjahr ist der Aufwand für den Mieter auf 170 Euro, höchstens jedoch auf 8% der jährlichen Nettokaltmiete begrenzt.
4. Thermen sind einmal jährlich von einer Fachfirma zu warten. Der Mieter trägt die jährlich entstehenden Wartungskosten bis zu 85 Euro.

§ 14 Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietzeit die erforderlichen Schönheitsreparaturen innerhalb der Mieträume auszuführen. Dazu gehören folgende Arbeiten: Das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Innentüren, Fenster und Außentüren von innen, das Streichen der Heizkörper und Heizrohre sowie das Pflegen und Reinigen des Fußbodens (Teppichbodens).
2. Der Mieter ist verpflichtet, die erforderlichen Schönheitsreparaturen in Küchen, Bädern und Duschräumen in der Regel alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre, in sonstigen Räumen alle 7 Jahre fachgerecht auszuführen. Die maßgeblichen Fristen beginnen mit dem Beginn des Mietverhältnisses.
3. Endet das Mietverhältnis vor Eintritt der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen, so hat der Mieter die anteiligen Kosten für die Schönheitsreparaturen aufgrund eines Kostenvoranschlags eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachbetriebs an den Vermieter zu zahlen. Dabei ist in der Regel von folgenden Kostenquoten auszugehen: Liegen die letzten Schönheitsreparaturen für die Nassräume während der Mietzeit länger als 1 Jahr zurück, so zahlt der Mieter 33%, liegen sie länger als 2 Jahre zurück, so zahlt er 66%. Liegen die letzten Schönheitsreparaturen für die sonstigen Räume während der Mietzeit länger als 1 Jahr zurück, so zahlt der Mieter 20 % der Kosten aufgrund dieses Kostenvoranschlags an den Vermieter, liegen sie länger als 2 Jahre zurück 40%, länger als 3 Jahre 60%, länger als 4 Jahre 80%.

§ 15 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schaden erforderlich werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
2. Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume oder des Gebäudes, 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. Der Vermieter hat dem Mieter spätestens 3 Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang und Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung in Textform mitzuteilen.

§ 16 Bauliche Veränderung durch den Mieter

1. Bauliche Veränderungen (Um- und Einbauten, Installationen jeglicher Art), durch die der Mieter in die Bausubstanz eingreift, dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Eine etwa erforderliche Baugenehmigung hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen. Alle durch die baulichen Veränderungen entstehenden Kosten hat der Mieter zu tragen.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen baulichen Veränderungen stehen. Das gilt auch dann, wenn der Vermieter seine Zustimmung zu den Arbeiten erteilt hat.
3. Der Vermieter kann seine Zustimmung zu baulichen Veränderungen des Mieters, durch die er in die Bausubstanz eingreift, davon abhängig machen, dass der Mieter ihn von allen, im Zusammenhang mit den baulichen Veränderungen entstehenden Kosten, Gebühren und Schäden frei hält sowie für den Aufwand bei der Beseitigung der baulichen Veränderungen bei Auszug des Mieters in angemessener Weise Sicherheit leistet.

§ 17 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Dem Vermieter oder einem von ihm Beauftragten ist es gestattet, in angemessenen zeitlichen Abständen (ca. 1 x im Jahr) die Mieträume zu betreten, um festzustellen, ob sich die Mieträume in einem vertragsgemäßen Zustand befinden; auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen. Gleiches gilt, wenn in den Mieträumen Schäden aufgetreten sind oder die Notwendigkeit bzw. der Umfang von Instandsetzungsarbeiten in den Mieträumen oder am übrigen Gebäude ermittelt werden soll.

- Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Verkauf des Grundstücks ist es dem Vermieter oder einem von ihm Beauftragten gestattet, die Mieträume zusammen mit Mietinteressenten bzw. Kaufinteressenten zweimal wöchentlich werktags in der Zeit von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 15.00 Uhr bis 17.00 Uhr nach rechtzeitiger Ankündigung zu betreten. Der Mieter verpflichtet sich, Vorkehrungen dafür zu treffen, dass die Mieträume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können. §§ 13 und 14 finden Anwendung (Quotenklausel).

§ 18 Beendigung des Mietverhältnisses

- Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mieträume vollständig geräumt, besenrein und in einem vertragsgemäßen Zustand zurückzugeben.
- Der Mieter hat dem Vermieter sämtliche Schlüssel zu übergeben. Das gilt auch für etwaige vom Mieter selbst beschaffte Schlüssel.
- Der Mieter kann die von ihm in den Mieträumen geschaffenen Einrichtungen wegnehmen. Der Vermieter kann aber verlangen, dass diese Einrichtungen in den Mieträumen verbleiben. In diesem Fall hat der Vermieter an den Mieter einen Geldbetrag zu leisten, der für die Neuanschaffung der jeweiligen Einrichtungen erforderlich wäre, abzüglich eines angemessenen Betrags für die bereits eingetretene Abnutzung der Einrichtungen.
- Verlangt der Vermieter die Wiederherstellung des früheren Zustands, so hat der Mieter die erforderlichen Arbeiten auf seine Kosten auszuführen.

§ 19 Personenmehrheit als Mieter

- Sind mehrere Personen Mieter (z. B. Ehegatten, Partner einer Lebensgemeinschaft), so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- Erklärungen im Rahmen eines solchen Mietverhältnisses müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters. Diese Bevollmächtigung gilt auch für die Entgegennahme von Mieterhöhungserklärungen und Kündigungs-erklärungen des Vermieters, nicht aber für eine Aufhebung dieses Vertrags.

§ 20 Zusätzliche Vereinbarungen

(zum Beispiel Wegereinigung und Streupflicht, Gartennutzung und -pflege)

Ort, Datum

Ort, Datum

Vermieter

Mieter