

Mietvertrag

Zwischen

Name: _____

Adresse: _____

Tel./Mail: _____

- Vermieter -

und

Name: _____

Adresse: _____

Tel./Mail: _____

- Mieter -

kommt nachfolgender Mietvertrag über Wohnraum zustande:

§ 1 Mietsache

Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken die im Hause:

_____ im ____ Stock gelegene Wohnung (Nr. ____)
bestehend aus _____ Zimmern, Küche, Diele, Bad/WC, _____ Balkon , _____ Terrasse, Keller und
_____. Die Wohnfläche beträgt (unverbindlich) _____.

Mitvermietet wird der (Tief-)Garagenstellplatz Nr. _____. Dem Mieter werden vom Vermieter
folgende Schlüssel übergeben: _____

Die Beschaffung weiterer Schlüssel bedarf der schriftlichen Genehmigung des Vermieters. Bei Zerstörung
oder Verlust von Haustürschlüsseln ist der Vermieter im Interesse der Sicherheit des Hauses berechtigt,
auf Kosten des Mieters neue Schlösser mit der erforderlichen Anzahl von Schlüsseln anbringen zu lassen.

§ 2 Miete

Die monatliche Kaltmiete beträgt: _____ EURO

Die monatlichen Kosten der (Tief-)Garage: _____ EURO

Neben der Miete trägt der Mieter die Betriebskosten i.S.d.
Betriebskostenverordnung (alle umlagefähigen Kosten),
als Vorauszahlung werden erhoben: _____ EURO

Insgesamt sind vom Mieter monatlich zu bezahlen: _____ EURO

Über die Vorauszahlung für die Betriebskosten ist jährlich einmal durch den Vermieter oder Verwalter abzurechnen. Die Abrechnung erfolgt unverzüglich, sobald dem Vermieter/ Verwalter die zur Abrechnung notwendigen Unterlagen vorliegen. Erhöhen sich die Betriebskosten, so ist der Vermieter berechtigt, diese im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umzulegen und eine entsprechende Erhöhung der Vorauszahlungen zu verlangen. Das Recht zur Mieterhöhung gem. § 559 BGB bleibt unberührt.

§ 3 Zahlung der Miete und Nebenkosten

Miete und Nebenkosten sind ab Beginn der Mietzeit monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats für den Vermieter kostenfrei auf das Konto des Vermieters IBAN: _____ bei _____ zu überweisen. Ausschlaggebender Zeitpunkt ist die Wertstellung auf dem Konto des Vermieters, nicht der Tag der Absendung.

§ 4 Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____, weil der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit, die Wohnung selbst nutzen möchte (Eigenbedarf).

Das Recht zur Kündigung bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Der Vermieter kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund aus den im Gesetz geregelten Gründen außerordentlich kündigen.

Setzt der Mieter nach Ablauf des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache fort, wird das Mietverhältnis entgegen § 545 BGB nicht stillschweigend verlängert oder neu begründet. Eine Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

§ 5 Kautio

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses eine Mietsicherheit (Kautio) in Höhe von maximal drei Kaltmieten, EUR _____, zu leisten.

§ 6 Zustand der Mieträume

Der Vermieter gewährt dem Mieter den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe. Dieser Zustand ist dem Vermieter bei Übergabe der Mietsache bekannt und wird in einem Protokoll festgehalten, welches wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages ist.

Zu Beginn des Mietverhältnisses ggfs. bekannte Mängel an der Mietsache werden vom Mieter als vertragsgemäß anerkannt. Eine verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Mängel wird ausgeschlossen.

§ 7 Schönheitsreparaturen

Während der Dauer des Mietverhältnisses muss der Mieter Schönheitsreparaturen ausführen oder auf seine Kosten ausführen lassen, soweit diese durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache erforderlich waren.

Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere das Anstreichen bzw. Tapezieren der Wände und Decken sowie der Innentüren, das Lackieren der Heizkörper und Heizrohre und der Fenster und Außentüren von innen.

In der Regel sind Schönheitsreparaturen durchzuführen:

- in Küchen, Bädern und Duschen alle 5 Jahre
- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre
- in allen sonstigen Nebenräumen alle 7 Jahre

Spätestens bei Ende des Mietverhältnisses sind fällige Schönheitsreparaturen nachzuholen. Die Schönheitsreparaturen sind, soweit erforderlich, in fachgerechter „mittlerer Art und Güte“ nach § 243 BGB zu leisten und richten sich im konkreten Fall nach dem tatsächlichen Renovierungsbedarf, d.h. je nach Zustand früher oder später.

§ 8 Instandhaltung der Mietsache

Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache und die gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen pfleglich und schonend zu behandeln. Schäden am Haus und in den Mieträumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.

Der Mieter hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie deren ausreichende Beheizung und Belüftung sowie Schutz der Innenräume vor Frost zu sorgen. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch die Verletzung seiner ihm obliegenden Obhuts-, Sorgfalts- und Anzeigepflicht schuldhaft verursacht werden. Er haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter, Arbeiter, Angestellten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht werden. Hat der Mieter oder der vorgenannte Personenkreis einen Schaden an der Mietsache verursacht, so hat er diesen unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.

Der Mieter hat Schäden, für die er eintreten muss, unverzüglich zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits nicht vorgelegen hat.

§ 9 Benutzung der Mietsache

Eine Untervermietung oder die Überlassung der Mietsache an Dritte, die Haltung von Hunden und Katzen sowie anderer Tiere und/oder bauliche Veränderungen an der Mietsache oder Einrichtungen bedarf der **schriftlichen** Zustimmung des Vermieters.

§ 10 Bagatellschäden/Kleinreparaturen/ Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen

Die Kosten für die Reparatur von Bagatellschäden trägt der Mieter ohne Rücksicht auf ein Verschulden bis zu der nachfolgend angegebenen Höhe. Es handelt sich hierbei um die Instandhaltungskosten an denjenigen Gegenständen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Gebrauch unterliegen wie Installationseinrichtungen für Wasser, Strom, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen sowie Rollläden, Jalousien, Fensterläden und Markisen und Fenster und Türverschlüsse.

Die Obergrenze für eine Reparatur beträgt im Einzelfall 150,- EUR inkl. MwSt., maximal 300,- EUR inkl. MwSt. im Jahr, aber nicht mehr als 10% der Netto-Jahresmiete (Kaltmiete).

Der Mieter hat gem. § 555a BGB die Maßnahmen des Vermieters zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache und gem. §§ 55b bis 55e BGB die Maßnahmen zur Modernisierung zu dulden.

§ 11 Kündigung

Auf die Kündigung des Mietvertrags finden die Vorschriften der §§ 573 ff BGB Anwendung. Die Kündigung hat in schriftlicher Form zu erfolgen.

Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. Die entsprechende Vorschrift des § 545 BGB findet insoweit keine Anwendung.

Wenn zwei Monate in Folge die Miete nicht bezahlt wird, hat der Vermieter das Recht auf eine fristlose Kündigung mit anschließender Räumungsklage. Auch unregelmäßige oder unvollständige Mietzahlungen führen zu einer fristlosen Kündigung des Mietvertrags.

§ 12 Betreten der Mietsache durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter darf die Mietsache aus wichtigem Grund und nach rechtzeitiger Ankündigung betreten, um unter anderem ihren Zustand zu überprüfen oder die Ablesung von Messgeräten oder Reparatur -bzw. Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen.

§ 13 Personenmehrheit als Vertragspartei

Besteht eine Mietpartei aus mehreren Personen, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als **Gesamtschuldner**.

Erklärungen, deren Wirkung die einzelnen Mieter aus dem Mietverhältnis berühren, müssen von und gegenüber allen abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch - unter Vorbehalt eines schriftlichen Widerrufs - bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Dies gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch für deren Abgabe oder für den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages.

§ 14 Hausordnung

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die bei Abschluss des Mietvertrages dem Mieter übergebene Hausordnung zum wesentlichen Bestandteil des Mietvertrages wird.

§ 15 Beendigung des Mietverhältnisses

Der Mieter hat dem Vermieter die Mietsache vollständig geräumt und gereinigt und mit sämtlichen, auch den vom Mieter beschafften, Schlüsseln zu einem von beiden Parteien vereinbarten Termin zu übergeben. Über die Übergabe ist ein Protokoll zu erstellen.

Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass bei allen in der Mietsache befindlichen Messgeräten (Heizung, Warm-, Kaltwasser etc.) auf seine Kosten eine Zwischenablesung stattgefunden hat. Das Protokoll über die Zwischenablesung ist dem Vermieter bei der Übergabe auszuhändigen.

Bauliche Veränderungen an der Mietsache oder Einrichtungen sind auf Verlangen des Vermieters vom Mieter zu entfernen bzw. der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

Falls der Mieter bereits die in §7 dieses Vertrages Schönheitsreparaturen durchgeführt hat und eine erneute Durchführung dieser Arbeiten turnusgemäß noch nicht fällig ist, so kann der Vermieter zeitanteilig einen geldwerten Ersatz hierfür verlangen, sofern die Notwendigkeit zu erneuten Schönheitsreparaturen bestehen sollte. Der Mieter kann diesen Anspruch vermeiden, wenn er selbst diese Arbeiten vornimmt oder vornehmen lässt.

Falls die Schönheitsreparaturen vom Mieter durchzuführen sind, hat er die Verpflichtung, diese in fachgerechter „mittlerer Art und Güte“ vorzunehmen oder vornehmen zu lassen.

Wird bei der Übergabe der Mietsache ein Schaden an dieser oder den Einrichtungen festgestellt, so ist der Mieter zum Ersatz des entstandenen Schadens abzüglich der allgemein üblichen Nutzungsdauer verpflichtet.

§ 16 Schriftform / Salvatorische Klausel

Die Parteien sind sich ausdrücklich darüber einig, dass zu diesem Vertrag keinerlei mündliche Nebenabreden bestehen und jegliche Änderungen oder Ergänzungen der Schriftform bedürfen.

Sollten Klauseln aus diesem Vertrag nebst Anlagen unwirksam sein oder werden, so sind sich die Parteien darüber einig, dass die übrigen Klauseln aus dem Vertrag ihre Gültigkeit behalten sollen. Die unwirksame Klausel wird dann durch eine solche ersetzt, die dem wirtschaftlich gewollten Inhalt in rechtlich zulässiger Weise entspricht.

§ 17 Sonstige Vereinbarungen

§18 Anlagen als Vertragsbestandteil

- 1. Hausordnung
- 2. Übergabeprotokoll
- 3. Energieausweis
- 4. _____

_____, den _____

Vermieter

Mieter