

Vorlage



Wohnungs-Mietvertrag (unbefristet)

Dieses Dokument finden Sie auf www.optimal-absichern.de. Es ist als Empfehlung zu verstehen, ersetzt bei Zweifelsfragen aber keine rechtliche Beratung durch Anwälte, Notare oder eine andere Stelle.

Alle Rechte an diesem Dokument liegen bei der mestmedia GbR, Elmshorn, Deutschland. Eine Vervielfältigung, ein Nachdruck und eine Verbreitung ist nur mit ausdrücklicher Erlaubnis der mestmedia GbR erlaubt.

Zwischen

Name	
Straße, Nr.	
PLZ, Ort	

– nachfolgend Vermieter genannt –

und

Name	
Straße, Nr.	
PLZ, Ort	

– nachfolgend Mieter genannt –

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

1. Im Hause _____

_____ (Ort, Straße, Hausnummer, Etage und weitere Konkretisierung)

werden folgende Räume vermietet:

_____ Zimmer, _____ Küche/Kochnische, _____ Bad/Dusche/WC,

_____ Bodenräume/Speicher Nr. _____, _____ Kellerräume Nr. _____

_____ Garage/Stellplatz, _____ Garten, _____ gewerblich genutzte Räume

2. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche, Trockenboden/Trockenplatz, gemäß der Hausordnung mitzubedenutzen.

3. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt:

_____ Haus-, _____ Wohnungs-, _____ Zimmer-,

_____ Boden-/Speicher-, _____ Garagen-Schlüssel.

4. Die Wohnfläche beträgt _____ qm.

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am: _____, es läuft auf unbestimmte Zeit. Die Kündigungsvoraussetzungen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften und den vertraglichen Absprachen in diesem Mietvertrag.

§ 3 Miete

3.1 Die Miete beträgt monatlich: _____ Euro.

in Worten: _____ Euro.

Hinzu kommen für

die Garage/Tiefgarage _____ Euro

den Pkw-Stellplatz _____ Euro

die Gartennutzung _____ Euro

Sonstiges _____ Euro

Mit dieser Miete sind sämtliche Betriebskosten bezahlt, soweit sich nicht aus Ziffer 2 etwas anderes ergibt.

3.2 Zusätzlich zur Miete bezahlt der Mieter

a) für Heizung und Warmwasser eine Vorauszahlung in Höhe von _____ Euro monatlich.

b) für weitere Betriebskosten:

eine Vorauszahlung in Höhe von _____ Euro monatlich.

3.3 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

Kontonummer _____

BLZ _____

bei der _____

zu überweisen. Ausschlaggebender Zeitpunkt ist die Wertstellung auf dem Konto des Vermieters, nicht der Tag der Absendung.

3.4 Der Vermieter erteilt dem Mieter über die Vorauszahlungen der Nebenkosten einmal pro Jahr (in der Regel zu jedem Jahresanfang für das vorangegangene Jahr) eine Nebenkostenabrechnung. Überzahlungen zugunsten des Mieters werden erstattet. Zu wenig gezahlte Beträge hat der Mieter nachzuentrichten. Nach Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums sind derartige Nachforderungen des Vermieters ausgeschlossen. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. Der Mieter hat das Recht, nach rechtzeitiger vorheriger Anmeldung und während der üblichen Geschäftszeiten die Abrechnungsunterlagen einzusehen. Einwände des Mieters gegen die Abrechnung müssen spätestens zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung mitgeteilt werden, später vorgebrachte Einwände sind ausgeschlossen. Dies gilt nicht, wenn der Mieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat.

Nachzahlungen und Erstattungen sind binnen _____ Monaten zu entrichten.

§ 4 Verteilung und Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten

4.1 Die Umlage der Gesamtheizkosten ergibt sich aus folgendem Verhältnis von Grund- und Verbrauchskostenanteil:

der Grundkostenanteil beträgt _____ % und

der Verbrauchskostenanteil beträgt _____ %.

Der Grundkostenanteil ergibt sich aus der Wohnfläche der Mietsache (im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche); der Verbrauchskostenanteil entspricht dem durch Erfassungsgeräte ausgewiesenen Verbrauch.

4.2 Die Umlage der Warmwasserkosten ergibt sich aus folgendem Verhältnis von Grund- und Verbrauchskostenanteil:

der Grundkostenanteil beträgt _____ % und

der Verbrauchskostenanteil beträgt _____ %.

Der Grundkostenanteil ergibt sich aus der Wohnfläche der Mietsache (im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche); der Verbrauchskostenanteil entspricht dem durch Erfassungsgeräte ausgewiesenen Verbrauch.

4.3 Die übrigen Betriebskosten (außer für Heizung und Warmwasser) werden – soweit der Verbrauch erfasst wird – nach dem Verbrauch umgelegt. Ist der Verbrauch nicht erfasst, werden sie

nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt.

nach folgendem Umlagemaßstab ermittelt:

4.4 Der Vermieter kann den Umlagemaßstab für die Betriebskosten einseitig – und abweichend von der hier getroffenen Vereinbarung – ändern, wenn sich dies durch einen veränderten Verbrauch oder veränderte Ursachen der Betriebskosten begründet. Eine solche Änderung des Umlagemaßstabes ist jeweils nur vor Beginn eines neuen Abrechnungszeitraumes zulässig und muss dem Mieter schriftlich angezeigt werden.

Endet das Mietverhältnis vor dem Ende einer laufenden Abrechnungsperiode, ist eine Zwischenablesung der Verbrauchserfassungsgeräte erforderlich. Die hierfür zusätzlich anfallenden Kosten tragen Mieter und Vermieter je zur Hälfte.

§ 5 Mietkaution

5.1 Der Mieter leistet zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertrag eine Kautions (Mietsicherheit) in Höhe von _____ Euro. Diese Kautions ist bei Übergabe der Mietsache zu erbringen und kann in drei gleichen aufeinander folgenden Raten erbracht werden, wobei die erste Rate bei Übergabe der Mietsache zu leisten ist.

5.2 Die Kautions ist getrennt vom Vermögen des Vermieters bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen üblichen Zinssatz und mit dreimonatiger Kündigungsfrist anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit.

5.3 Dem Mieter steht vor dem Ende des Mietverhältnisses kein Anspruch zu, den Kautionsrückzahlungsanspruch gegen Mietforderungen aufzurechnen.

5.4 Die Kautions ist nach Beendigung des Mietverhältnisses und nach Rückgabe der Mietsache abzurechnen und auszuzahlen, wenn keine Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter offen sind.

§ 6 Pflichten des Vermieters vor Einzug

Der Vermieter verpflichtet sich, bis zum Beginn des Mietverhältnisses folgende Arbeiten auf seine Kosten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:

Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter folgende Arbeiten zu erstatten, die der Mieter fachgerecht durchführen lässt:

§ 7 Zustand der Mietsache bei Übergabe

Bei Übergabe der Mietsache an den Mieter erstellen beide Parteien gemeinsam ein Übergabeprotokoll. Eventuell vorhandene Mängel der Mietsache sind dort aufzunehmen und von jeder Partei zu unterzeichnen. Soweit keine Mängel festgestellt werden, bestätigt der Mieter, dass er die Mietsache in vertragsgemäßem Zustand übernommen hat.

§ 8 Nutzung der Mietsache

8.1 Die Vermietung erfolgt zu Wohnzwecken. Eine andere, insbesondere gewerbliche Nutzung muss vom Vermieter genehmigt werden. Die Genehmigung kann versagt werden, wenn hierdurch erhebliche Interessen der Nachbarn oder des Vermieters berührt werden. Telearbeit und nicht störende Betätigungen sind ohne Genehmigung zulässig.

8.2. Der Mieter darf die Wohnung nur mit Erlaubnis des Vermieters untervermieten. Der Vermieter muss dies erlauben, wenn für den Mieter nach dem Abschluss des Vertrages ein berechtigtes Interesse daran besteht, einen Teil bzw. die ganze Wohnung einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen.

§ 9 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen

9.1 Der Mieter hat Maßnahmen in der Wohnung oder im Haus zu dulden, die erforderlich sind, um sie oder das Gebäude zu erhalten (Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen). Der Vermieter hat dem Mieter 3 Monate vor Beginn der geplanten Maßnahmen deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung der Miete schriftlich mitzuteilen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ende des auf die Mitteilungen folgenden Monats zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Hat der Mieter gekündigt, ist die Maßnahme bis zum Ablauf der Mietzeit zu unterlassen.

9.2. Ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters ist es dem Mieter nicht gestattet, bauliche oder sonstige Veränderungen an der Mietsache oder an den darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen vorzunehmen. Bei Genehmigung kann der Vermieter vom Mieter eine angemessene Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nach Auszug fordern. Der Mieter haftet für die fachmännische Herstellung und für die ordnungsgemäße Benutzung.

§ 10 Schäden an der Mietsache

10.1 Der Mieter ist verpflichtet, mit der Mietsache sowie den ihm überlassenen Einrichtungen und Anlagen umsichtig und sorgsam umzugehen. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass die Mietsache ordnungsgemäß gereinigt und ausreichend belüftet und beheizt wird.

10.2 Der Mieter hat dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen, wenn sich ein wesentlicher Mangel der Mietsache zeigt. Dabei muss dem Vermieter grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt werden, innerhalb einer angemessenen Frist Abhilfe zu schaffen. Ein Anspruch des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen entfällt, wenn dieser dem Vermieter zuvor keine Gelegenheit gegeben hat, den Mangel zu beseitigen – es sei denn, die Umstände erforderten ein sofortiges Handeln des Mieters.

10.3 Der Mieter haftet für Beschädigungen der Mietsache sowie der darin vorhandenen Einrichtungen, die durch Verletzungen der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, insbesondere dann, wenn er technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt oder die Wohnung nur unzureichend belüftet oder beheizt.

10.4 Kosten für kleinere Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen an Teilen, die einem ständigen Gebrauch des Mieters unterliegen (z. B. Installationsgegenstände für Strom, Wasser, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Verschlussvorrichtungen von Fensterläden), hat der Mieter zu tragen, soweit die Kosten für eine einzelne Instandhaltungs- oder Reparaturmaßnahme eine Höhe von _____ Euro nicht überschreiten und diese nicht vom Vermieter zu vertreten sind. Werden innerhalb eines Kalenderjahres mehrere solcher Kleinreparaturen erforderlich, so ist die Kostenbeteiligung des Mieters auf ein Maximum von _____ % der Jahreskaltmiete bzw. auf höchstens _____ Euro begrenzt.

§ 11 Tierhaltung

11.1 Der Mieter darf in der Wohnung Haustiere halten, soweit dies nach Anzahl und Größe der Tiere allgemein üblichen Vorstellungen entspricht.

11.2 Der Vermieter kann der Tierhaltung widersprechen, wenn durch die Tierhaltung die Hausgemeinschaft belästigt wird.

§12 Schönheitsreparaturen

Für die Dauer des Mietverhältnisses verpflichtet sich der Mieter, anfallende Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung auf eigene Kosten durchzuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören: Das Tapezieren, Anstreichen der Wände und der Decken, das Pflegen und Reinigen der Fußböden, das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen sowie das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung.

Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeiträumen erforderlich sein: in Küchen, Bädern und Dusche alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre, in anderen Nebenräumen alle sieben Jahre. Demgemäß sind die Mieträume zum Ende des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, der bestehen würde, wenn der Mieter die ihm hiernach obliegenden Schönheitsreparaturen durchgeführt hätte. Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.

§ 13 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

13.1 Der Vermieter oder sein Beauftragter kann die Mieträume, soweit wichtige Gründe (Haus- oder Wohnungsverkauf, Kündigung, Reparaturen) dies erfordern, zusammen mit Interessenten oder Handwerkern nach vorheriger Abstimmung mit dem Mieter betreten. Dabei hat er auf die Arbeitszeit des Mieters oder sonstige persönliche Hinderungsgründe Rücksicht zu nehmen. Besichtigungen sind auf ca. 3 Stunden an einem Tag pro Woche zu beschränken.

13.2 Damit der Vermieter im Notfall auch bei längerer Abwesenheit des Mieters Zugang zur Wohnung hat, muss dieser dem Vermieter mitteilen, wem er zu diesem Zweck einen Wohnungsschlüssel überlassen hat.

§ 14 Kündigung

14.1 Das Kündigungsrecht der Mietvertragsparteien richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen; hinsichtlich der Rechtzeitigkeit kommt es allein auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

14.2 Wird das Mietverhältnis durch eine berechtigte fristlose Kündigung des Vermieters beendet, haftet der Mieter für die Schäden, die dem Vermieter dadurch entstehen, dass die Mietsache nach Auszug des Mieters leer steht oder billiger vermietet werden muss. Diese Haftung endet mit Ablauf der für den Mieter maßgeblichen ordentlichen Kündigungsfrist. Weitergehende Ansprüche werden hiervon nicht berührt.

§ 15 Rückgabe der Mietsache

15.1 Nach Vertragsbeendigung ist die Mietsache mit sämtlichen Schlüsseln – auch den vom Mieter zusätzlich beschafften Schlüsseln – vollständig geräumt und besenrein/renoviert zurückzugeben.

15.2. Führt der Mieter erforderliche Schönheitsreparaturen nach §13 dieses Vertrages selbst durch so sind diese spätestens bis zum Ende des Mietverhältnisses zu erledigen.

15.3. Hat der Mieter die Mietsache verändert oder mit Einrichtungen versehen, ist er verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters und auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen – wenn nicht im Einzelfall etwas anderes vereinbart wurde. Der Mieter ist seinerseits berechtigt, Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, wieder zu entfernen.

§ 16 Mehrere Mieter

16.1. Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner. Kündigungen, Mieterhöhungen sowie andere Erklärungen mit dem Ziel, eine Vertragsänderung herbei zu führen, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden.

16.2 Die vorstehenden Regelungen gelten auch gegenüber dem Vermieter bekannt gegebenen Mitgliedern der Wohngemeinschaft.

§ 17 Sonstige Vereinbarungen

§18 Salvatorische Klausel

Sind einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam, so berührt diese nicht die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages.

Ort, Datum

Unterschrift Vermieter

Ort, Datum

Unterschrift Mieter