

Mietvertrag

Zwischen

-Mieter-

Name.....

Adresse.....

Tel.....email:

- Vermieter -

und

Name.....

Adresse.....

Tel.....email:

- Mieter -

kommt nachfolgender Mietvertrag über Wohnraum zustande:

§1 Mieträume

Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken die in Ort.....

gelegene Wohnung Straße..... bestehend aus

Die Wohn/Nutzfläche beträgt ca.Quadratmeter.

§2 Mietzins und Nebenkosten

Die monatliche Grundmiete beträgt EUR.....

Neben der Miete trägt der Mieter die Betriebskosten

Die Betriebskosten inkl.Uml.Wasser,Energie,Heizung werden mit

einer Pauschale monatlich abgegolten.Diese beträgt: EUR.....

Insgesamt sind vom Mieter zu bezahlen: EUR.....

§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.....Name der Bank

BIC..... zu überweisen.

§4 Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt amund endet am.....oder läuft auf unbestimmte Zeit und verlängert sich automatisch um ein weiteres Jahr wenn nicht 3 Monate vor Vertragsende bis zum dritten Werktag eines Monats gekündigt wird -Das Recht zur Kündigung bestimmt sich nach den gesetzlichen VorschriftenEine Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

§5 Mietsicherheit

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses eine Mietsicherheit (Kaution) in Höhe von EURzu leisten.

Dieses kann in Form der Hinterlegung eines Sparbuchs,oder durch Barbezahlung/Überweisung an den

Vermieter erfolgen.

§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 bekannte Mängel an der Mietsache werden vom Vermieter als vertragsgemäß anerkannt. Eine verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Mängel wird ausgeschlossen.

Sollten noch Restarbeiten an der Mietsache durch den Vermieter durchzuführen sein, so kann die Übergabe der Mietsache vom Mieter nicht verweigert werden, sofern die Nutzung als Wohnung nur unerheblich beeinträchtigt ist.

§7 Schönheitsreparaturen

1. Während der Dauer des Mietverhältnisses übernimmt der Mieter die Kosten der Schönheitsreparaturen.

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.

Im allgemeinen sind folgende Renovierungsfristen angemessen

Alle 3 Jahre für Küchen und Bäder

Alle 5 Jahre für Wohn und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten

Alle 7 Jahre für andere Nebenräume³

2. Kommt der Mieter nach fruchtloser Mahnung des Vermieters seiner Verpflichtung zur

Durchführung der Schönheitsreparaturen nicht nach, so kann der Vermieter die zur Ausführung der Arbeiten notwendigen Kosten vom Mieter verlangen. Der Mieter hat in diesem Fall die Ausführungen der dann notwendigen Arbeiten während des Mietverhältnisses zu dulden.

§8 Instandhaltung der Mietsache

1. 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.

2. Der Mieter hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie deren ausreichende Beheizung und Belüftung sowie Schutz der Innenräume vor Frost zu sorgen.

Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen 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

1. Der Mieter darf die angemieteten Räume zu anderen als zu Wohnzwecken nur mit Erlaubnis des Vermieters benutzen.

Eine Zustimmung des Vermieters ist ebenfalls erforderlich, wenn der Mieter an der Mietsache Um-, An-, und Einbauten, Installationen oder andere Veränderungen vornehmen will.

2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine Untervermietung oder die Überlassung der Mietsache an Dritte der Zustimmung des Vermieters bedarf. Hiervon ausgenommen sind Ehepartner oder Lebensgefährten des Mieters, sofern eine auf Dauer angelegte gemeinsame Haushaltsführung geplant ist.

Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er vom Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen, es sei denn, dass in der Person des Dritten ein wichtiger Grund liegt, der Wohnraum übermäßig belegt wird oder dem Vermieter die Überlassung aus einem sonstigen Grund nicht zugemutet werden kann.

3. Bei unbefugter Untervermietung ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen (fristlose Kündigung).

4. Die Haltung von Kleintieren ist dem Mieter ohne Zustimmung des Vermieters gestattet, soweit durch die Unterbringung in den Mieträumen eine Beeinträchtigung der Mietsache oder eine Belästigung von Hausbewohnern oder Nachbarn nicht gegeben ist.

Die Haltung von Hunden und Katzen und anderer Tiere, bedarf der Zustimmung des Vermieters.

§10 Bagatellschäden/Kleinreparaturen

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 EURim Jahr.

§11 Kündigung

1. Auf die Kündigung des Mietvertrags finden die Vorschriften der §§ 573 ff BGB Anwendung.

Die Kündigung hat in schriftlicher Form zu erfolgen. Die Kündigung kann immer erst zu Ablauf eines Mietjahres frühestens jedoch nach einem Jahr vollzogen werden.

a) Ordentliche Kündigung

1. Der Mieter kann ein Mietverhältnis über Wohnräume bis zum 3. Werktag des Monats für das Ende des übernächsten Monats, also mit einer Frist von 3 Monaten, kündigen. (§ 573 c Abs.1 BGB). Dies gilt unabhängig von der Länge der Mietzeit. Die Kündigung muss ausdrücklich am 3. Werktag eines Monats zugegangen sein; der

Samstag gilt hier als Werktag. Fällt der Fristablauf auf einen Sonn – oder Feiertag, so gilt der nachfolgende Werktag als Stichtag. Eine Angabe von Gründen ist nicht notwendig.

Die Kündigung ist schriftlich mitzuteilen (§ 568 Abs.1 BGB) – Die Urkunde muß per Einschreiben/Rückschein oder sog. Einwurf-Einschreiben – vom Mieter unterzeichnet an Vermieter zugestellt werden.

2.Mögliche Nachmieter werden ausschließlich von Vermieter bestimmt..

§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

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

2. 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 siehe Anlage zum wesentlichen Bestandteil des Mietvertrags wird.

§15 Beendigung des Mietverhältnisses

1.Rückgabe der Mietsache

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 (s. Anlage)

2. Bauliche Veränderungen an der Mietsache oder Einrichtungen sind auf Verlangen des Vermieters

vom Mieter zu entfernen bzw. der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen.⁵

3. 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.

4. Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Vermieter verpflichtet, die ihm überlassene Kautionsumme unverzüglich, spätestens jedoch 4 Wochen nach der Rückgabe der Mietsache, auszuzahlen.

Etwaige Einbehaltungsgründe wie z.B. Entschädigungsansprüche aus im Protokoll festgehaltener Mängel oder zu erwartende Nachzahlungen aus Betriebskosten sind in dieser Zeit abzuklären, zu berechnen und dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

§16 Schriftform/Salvatorische Klausel

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

2. 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 Individuelle Vereinbarungen

.....
.....
.....
.....
.....

§18 Anlagen als Vertragsbestandteil

. 1 Hausordnung

2 Übergabeprotokoll

..... den

.....

Unterschrift Vermieter

.....

Unterschrift Mieter