

Mietvertrag

§ 1 Mietparteien

Zwischen den Parteien X -im Folgenden Vermieter genannt- und Y -im Folgenden Mieter genannt- wird folgender Mietvertrag über Wohnraum geschlossen:

Vermieter

Straße, H.-Nr.

PLZ, Ort

Mieter

§ 2 Mietgegenstand

im Hause

wird folgender **Wohnraum** vermietet:

Zimmer

Küche, Kochnische

Bad, Dusche, WC

Bodenräume, Speicher

Kellerräume

Garage, Stellplatz

Garten

Nutzungsrechte Der Mieter ist berechtigt, Waschküche, Trockenboden/Trockenplatz gemäß der Hausordnung mitzubeneutzen.

Schlüssel Dem Mieter werden dem Vermieter für die Mietzeitausgehändigt:

- Haus
- Wohnungs
- Zimmer
- Boden, Speicher
- Garagenschlüssel

Wohnfläche Die Wohnfläche beträgt qm

Die Wohnung ist eine Eigentumswohnung

- ja
- nein

§ 3 Mietzeitraum

Beginn Das Mietverhältnis beginnt am 2014
Es läuft auf unbestimmte Zeit.

Mietdauer Die Vertragspartner streben ein längerfristiges Mietverhältnis an. Das Recht zur ordentlichen Kündigung des Vermieters (Kündigung wegen Eigenbedarf, als Einliegerwohnung, Teilkündigung und Verwertungskündigung. Die Kündigungsvoraussetzungen richten sich im Ü nach den gesetzlichen Vorschriften und den vertraglichen Absprachen dieses Vertrages.

§ 4 Miete

Die Miete beträgt monatlich Euro

in Worten

Die Vertragspartner vereinbaren,
dass die Miete für einen Zeitraum von Jahren nicht erhöht wird.

§ 5 Verteilung und Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten

1 Soweit Vorrauszahlungen vereinbart wurden, gilt folgendes: Sind bei den Kosten für Heizung und Warmwasser die Grundsätze über die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung maßgeblich, werden die Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage und der zentralen Warmwasserversorgung anteilig auf die Mieter des Hauses umgelegt.

2 Die Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser werden zu 50 Prozent nach Wohnfläche (qm-Zahl) und zu 50 Prozent nach dem festgestellten Wärmeverbrauch umgelegt, soweit nicht nachstehend ein anderer nach der Heizkostenverordnung zulässiger Verteilerschlüssel gewählt wurde.

3 Aufgrund des guten energetischen Zustandes des Gebäudes erfolgt eine Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten zu Unterstrich 30 Prozent oder 40 Prozent nach Wohnfläche und zu Unterstrich Prozent 70 oder 60 Prozent nach Verbrauch.

4 Andere Betriebskosten werden verbrauchsabhängig oder verursachungsabhängig abgerechnet, soweit sie entsprechend erfasst werden. Anderenfalls erfolgt die Abrechnung über

- die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche
- die Betriebskosten für Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr nach Personenzahl.

5 Über die Heiz- und Betriebskosten wird einmal jährlich abgerechnet. Der Abrechnungszeitraum endet jeweils zum (Unterstrich oder Box).

6 Der Vermieter kann eine Nachzahlung auf die Heiz- und Betriebskosten nur verlangen, sofern er spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes dem Mieter durch schriftliche Abrechnung nachweist, dass die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nicht ausgereicht haben. Ergibt sich ein Guthaben aus der Abrechnung für den Mieter, wird dies unverzüglich ausgezahlt.

§ 6 Versorgung mit Heizung und Warmwasser

1 Der Vermieter muss die Sammelheizung, soweit es die Witterung erfordert, mindestens aber in der Zeit vom 15. September bis 15. Mai in Betrieb halten. Eine Temperatur von mindestens 20 Grad Celsius bis 22 Grad Celsius zwischen 6 Uhr und 24 Uhr in den beheizbaren Räumen ist zu erreichen. In der übrigen Nachtzeit sind 18 Grad Celsius ausreichend.

2 Warmwasser muss der Vermieter Tag und Nacht zur Verfü stellen.

3 Die Ausgliederung der Heizungs- und Warmwasserversorgung oder anderer Leistungen (z.B. Rundfunkempfang) auf einen Drittanbieter ist nur mit Zustimmung des Mieters zulässig. Bei Leistungsstörungen kann der Mieter dem Vermieter gegenüber auch in diesem Fall die mietrechtlichen Gewährleistungsansprüche geltend machen.

§ 7 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 überlässt dem Mieter eine vollständige Fotokopie des Energieausweises, der die Anforderungen der Energieeinsparverordnung erfüllt.
- Der Vermieter überlässt dem Mieter eine vollständige Fotokopie des Energieausweises, der der Energieeinsparverordnung entspricht und der auf dem Energiebedarf des Objektes beruht.
- Der Vermieter sichert die Richtigkeit des Energieausweises zu

§ 8 Mängel und Schäden an der Wohnung

1 Zeigt sich in der Wohnung ein Mangel, so muss dies der Mieter dem Vermieter unverzüglich mitteilen.

2 Hat die Wohnung einen nicht unerheblichen Mangel oder fehlt bzw. entfällt eine zugesicherte Eigenschaft, so kann der Mieter in angemessenem Umfang die Miete kürzen, bis der Vermieter den Mangel abstellt. Weitere Ansprüche, wie zum Beispiel Erfüllungs- und Schadensersatzansprüche, bleiben bestehen.

3 Lässt der Vermieter ihm mitgeteilte Mängel trotz Mahnung durch den Mieter nicht innerhalb eines Monats oder in dringenden Fällen unverzüglich beheben, so ist der Mieter außerdem berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vermieters zu beseitigen. Der Mieter kann sich dabei einer Fachfirma bedienen und als Vorschuss einen angemessenen Betrag bei der nächsten Mietzahlung einbehalten.

§ 9 Einbauten des Mieters

Der Mieter ist berechtigt, anstelle von Kohleöfen Ölöfen oder andere geeignete Heizgeräte aufzustellen. Die behördlichen Vorschriften, insbesondere für die Aufstellung von Ölöfen und Lagerung des Heizöls, sind zu beachten. Eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen holt der Mieter auf eigene Kosten ein. Das Aufstellen ist dem Vermieter in angemessener Zeit vorher anzukündigen.

§ 10 Nutzung der Mieträume, Untervermietung

1 Der Mieter kann jederzeit seinen Ehegatten, Lebenspartner oder Familienangehörigen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen wollen, in die Wohnung aufnehmen, wenn diese dadurch nicht überbelegt wird. Bei Auszug des Mieters haben die vorstehend genannten Personen, wenn sie ihren Lebensmittelpunkt in der Wohnung hatten, das Recht, den Vertrag für sich alleine fortzuführen, wenn der Mieter zustimmt und nicht im Einzelfall ein wichtiges Interesse der Vermieters entgegensteht.

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. Dies gilt nicht, wenn die Wohnung durch die Untervermietung überbelegt würde oder wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund für die Verweigerung vorliegt.

3 Ist die Wohnung an eine Wohngemeinschaft vermietet, ist der Wechsel bzw. das Ausscheiden einzelner Mitglieder dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

4 Eine Berufsausübung in der Wohnung ist dann genehmigungspflichtig, wenn hierdurch erhebliche Interessen der Nachbarn oder des Vermieters berührt werden. Telearbeit und nicht störende Betätigungen sind ohne Genehmigung zulässig.

§ 11 Haushaltsmaschinen

Der Mieter darf in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z.B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Wäschetrockner) aufstellen. Der Vermieter versichert, dass die Stromversorgung der Wohnung ausreichend abgesichert ist bzw. er stellt diese auf Anforderung her.

§ 12 Tierhaltung

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

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

§ 13 Gartennutzung

1 Der Mieter darf den zum Haus gehörenden Garten nutzen.

2 Die Pflege des Gartens übernimmt der

Vermieter

Mieter

3 Gartengeräte und Material zur Pflege des Gartens haben der

Vermieter

Mieter

auf seine Kosten bereitzustellen.

§ 14 Fernseh- und Rundfunkempfang – Installation von Antennen

1 Der Vermieter ist berechtigt, mit Zustimmung der Mehrheit der Mieter anstelle von Einzelantennen eine Gemeinschaftsantenne für alle üblichen Rundfunk- und Fernsehprogramme zu errichten. In diesem Falle ist der Mieter verpflichtet, seine Einzelantenne zu entfernen, sofern nicht in Ausnahmefällen wichtige Gründe für die Beibehaltung vorliegen. Das gilt sinngemäß für Satellitenempfangsanlagen. Die Kosten können nur auf die Mieter verteilt werden, die der Maßnahme zustimmen.

2 Der Vermieter ist verpflichtet, eine Gemeinschaftsempfangsanlage jeweils auf dem ortsüblichen Standard empfangsbereit zu halten.

3 Der Mieter kann in seine Wohnung auf eigene Kosten einen Kabelanschluss legen lassen.

4 Hat der Mieter ein besonderes Interesse, darf er eine Außenantenne zum Fernseh- und Rundfunkempfang für diejenigen Programme anbringen, für die keine Gemeinschaftsempfangsanlage vorhanden ist oder vom Vermieter nicht empfangsbereit gehalten wird. Dies gilt auch für Satellitenempfangsanlagen (Parabolantennen). Der Vermieter kann den Platz auswählen, an dem die Antenne angebracht wird, sofern dort ein einwandfreier Empfang gewährleistet ist. Die Antennenanlage hat den VDE-Vorschriften über Außenantennen zu entsprechen. Der Mieter hat seine Antennenanlage in ordnungsgemäßem Zustand zu halten. Kosten aus der Anbringung und Unterhaltung der eigenen Antenne trägt der Mieter.

5 Eine Ausgliederung der Fernseh- und Rundfunkversorgung auf einen Drittbetreiber ist nur mit Zustimmung des Mieters zulässig.

6 Der Vermieter ist zur Errichtung oder Gestattung einer Mobilfunkanlage nur mit Zustimmung des Mieters berechtigt.

§ 15 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

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.

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.

§ 16 Auskunftspflicht des Vermieters

Der Vermieter ist verpflichtet sich dem Mieter alle erforderlichen Angaben schriftlich zu erteilen, dies betrifft insbesondere Heiz- und Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen, Zinssenkungen, Auskünfte für Wohngeldanträge, Wohnflächenberechnungen sowie die Zusammensetzung der Miete bei öffentlich geförderten Wohnungen.

§ 17 Ordentliche Kündigung

1 Der Mieter kann den Mietvertrag von unbestimmter Dauer jeder Zeit unter Einhaltung der Kündigungsfrist von 3 Monaten kündigen.

2 Die Kündigungsfrist verlängert sich für den Vermieter nach Ablauf von 5 Jahren auf 6 Monate und nach Ablauf von 8 Jahren auf 9 Monate.

3 Kündigungserklärungen müssen spätestens am 3. Werktag des Monats beim Vertragspartner eingegangen sein, wenn dieser Monat bei der Berechnung der Kündigungsfrist mitzählen soll. Dabei zählen Samstag und Sonntag sowie gesetzliche Feiertage nicht mit. Die Vertragspartner können nur schriftlich kündigen, mündliche Kündigungen sind unwirksam.

4 Eine Teilkündigung von Nebenräumen ist ausgeschlossen.

5 Der Mieter ist berechtigt, den Vertrag vorzeitig zu kündigen, wenn er einen Nachmieter nachweist.

§ 18 Fristlose Kündigung

1 Endet das Mietverhältnis durch berechtigte fristlose Kündigung des Vermieters aus wichtigem Grund, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeit lang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung besteht höchstens für einen Zeitraum von 2 Monaten nach Rückgabe der Wohnung. Die Haftung entfällt, wenn der Vermieter sich um einen Ersatzmieter nicht genügend bemüht hat.

2 Endet das Mietverhältnis durch berechtigte fristlose Kündigung des Mieters aus wichtigem Grund, so haftet der Vermieter für den Schaden des Mieters.

§ 19 Tod des Mieters

1 Ehegatten, Kinder, Lebenspartner, Familienangehörige und andere Personen treten in der gesetzlichen Reihenfolge in das Mietverhältnis ein, wenn sie mit dem verstorbenen Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben. Sie können innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter mitteilen, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen. Dann gilt der Eintritt als nicht erfolgt.

2 Sind mehrere Personen Mieter, so können bei Tod eines Mieters die anderen das Mietverhältnis innerhalb der ersten 3 Monate, nachdem sie vom Tod des Mitmieters Kenntnis erlangt haben, mit einer Frist von einem Monat kündigen.

3 Das gleiche Kündigungsrecht gilt für den Erben, der das Mietverhältnis fortsetzt, wenn niemand nach den gesetzlichen Vorschriften eingetreten ist.

§ 20 Auszug des Mieters

Zieht der Mieter aus, muss er die Räume besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln dem Vermieter oder seinem Verwalter zurückgeben.

§ 21 Mehrere Mieter

1 Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

2 Kündigungen, Mieterhöhungen sowie andere Erklärungen mit dem Ziel, eine Vertragsveränderung herbeizuführen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden.

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

4 Haben auf Mieterseite mehrere Personen den Vertrag geschlossen, so erklären sich hiermit alle Vertragsparteien damit einverstanden, dass bei dauerhaftem eines oder mehrerer Mitmieter der oder die verbleibenden Mieter den Vertrag mit allen Rechten und Pflichten übernehmen. Die Mieter sind zur schriftlichen Mitteilung der Vertragsanpassung an den Vermieter verpflichtet.

§ 22 Sonstige Vereinbarungen

1 Die Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrages, wenn sie ihm beigelegt ist. Wesentliche Verpflichtungen des Mietvertrages können hierdurch nicht abgeändert oder ergänzt werden.

2 Mieter und Vermieter vereinbaren als Sicherheit eine Mietkaution in Höhe vonEuro
Der Mieter ist berechtigt, die Mietkaution in drei Raten ab Beginn des Mietverhältnisses zu zahlen. Alternativ kann der Mieter als Sicherheit auch eine Bankbürgschaft stellen

oder einen auf seinen Namen angelegtes Sparbuch an den Vermieter verpfänden. Der Vermieter verpflichtet sich, den Mieter mit einem zeitlichen Vorlauf von zwei Wochen zu informieren, wenn er die Mietsicherheit in Anspruch nimmt. Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der Vermieter die Mietsicherheit schnellstmöglich zurückgeben, spätestens nach 3 Monaten.

3 _____

_____,den _____

Vermieter

Mieter