

Unbefristeter Mietvertrag über eine Wohnung

Zwischen Vermieter

(Name / Anschrift).....
.....

Mieter

(Name / Anschrift).....
.....

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

1. Mietgegenstand

1.1. Folgende Wohnräume in der in(PLZ),(Ort), (Straße, Nr.) gelegenen Wohnung werden zu Wohnzwecken vermietet: Zimmer,

1.2. Die nutzbare Wohnfläche beträgt ca. qm, soweit vorhanden einschließlich Balkon-/Terrassenanteil.

1.3. Mitvermietet wird außerdem die auf dem Grundstück gelegene Garage.

1.4. Die Mitbenutzung folgender Räume außerhalb der Wohnung wird vereinbart:

1.5. Dem Mieter werden folgende Schlüssel ausgehändigt:

2. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

3. Zustand der Mietsache; Übergabe

3.1. Die Mieträume werden dem Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses in vollständig renoviertem/unrenoviertem Zustand übergeben.

oder

Der Vermieter verpflichtet sich, vor Beginn des Mietverhältnisses folgende Arbeiten auf seine Kosten durchführen zu lassen:

3.2. Bei Übergabe der Mietsache an den Mieter erstellen die Parteien gemeinsam ein Übergabeprotokoll, in das etwaige Mängel der Mietsache aufzunehmen sind und das von beiden Parteien zu unterzeichnen ist. Soweit keine Mängel festgestellt werden, bestätigt der Mieter, dass er die Mietsache in vertragsgemäßem Zustand übernommen hat.

3.3. Steht die Mietsache zum Mietbeginn nicht zur Verfügung, ist der Mieter berechtigt Schadensersatz zu fordern. Dies gilt jedoch nur soweit, als der Vermieter die Verzögerung vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet hat. Das Recht des Mieters zur Mietminderung und zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gewährung des Gebrauchs der Mietsache bleiben unberührt.

4. Miethöhe

a) Die monatliche Miete für die Wohnung beträgt derzeit EUR; für die Garage EUR

5. Betriebskosten

5.1. Zusätzlich zur Miete trägt der Mieter die für das Haus nach Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung anfallenden Betriebskosten. Die Zweite Berechnungsverordnung ist dem Mietvertrag als Anlage beigelegt.

Soweit möglich, sind die Betriebskosten vom Mieter direkt mit den Versorgungsunternehmen bzw. Leistungserbringern abzurechnen.

Ist eine Betriebskostenpauschale vereinbart, bleiben Erhöhungen oder Ermäßigungen gemäß § 560 BGB vorbehalten.

Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart, kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung eine Anpassung auf angemessene Höhe (§ 560 Abs. 4 BGB) vornehmen.

5.2. Die für Heizung und Warmwasser entstehenden Kosten werden wie folgt umgelegt:

- nach dem durch die Erfassungsgeräte ausgewiesenen Verbrauch: Prozent;
- nach der Wohnfläche: Prozent.

5.3. Auf die für Heizung und Warmwasser entstehenden Kosten leistet der Mieter eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von EUR Das Abrechnungsjahr ist das Kalenderjahr.

5.4. Auf die übrigen Betriebskosten leistet der Mieter eine monatliche Vorauszahlung* / Pauschale* (* nichtzutreffendes bitte streichen) in Höhe von EUR ... Das Abrechnungsjahr ist das Kalenderjahr.

5.5. Die Betriebskosten (außer Heizung und Warmwasser) werden, soweit der Verbrauch erfasst wird, nach dem Verbrauch umgelegt. Im übrigen werden sie, soweit nichts anderes vereinbart wurde, nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt (§ 556a BGB).

5.6. Wurde von den Parteien eine anderer Umlagemaßstab vereinbart, kann der Vermieter durch schriftliche Erklärung bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der der erfassten unterschiedlichen Verursachung oder dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch Rechnung trägt (§ 556a Abs. 2 BGB). Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig.

Sind bei einer derartigen Änderung des Umlagemaßstabes Betriebskosten bisher in der Miete enthalten, ist diese entsprechend herabzusetzen.

5.7. Sind monatliche Vorauszahlungen vereinbart, so ist über diese bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums abzurechnen. Danach ist der Vermieter mit einer Nachforderung ausgeschlossen. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat (§ 556 Abs. 3 BGB).

Der Mieter hat das Recht, die Abrechnungsunterlagen nach Zugang der Abrechnung und nach rechtzeitiger vorheriger Anmeldung während der üblichen Geschäftszeiten beim Vermieter oder der von diesem bestimmten Stelle zu einzusehen.

Bestehen Einwendungen des Mieters gegen die Abrechnung, so hat er diese dem Vermieter bis spätestens zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Danach ist der Mieter mit seinen Einwendungen ausgeschlossen. Dies gilt nicht, wenn er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat (§ 556 Abs. 3 BGB).

5.8. Guthaben- bzw. Nachzahlungsbeträge sind vom Vermieter/Mieter spätestens innerhalb zwei Monaten zu zahlen.

5.9. Wird das Mietverhältnis während einer laufenden Abrechnungsperiode beendet, ist eine Zwischenablesung der Verbrauchserfassungsgeräte vorzunehmen. Die hierfür anfallenden zusätzlichen Kosten tragen Mieter und Vermieter je zur Hälfte. Im übrigen werden die Betriebskosten im Verhältnis der Mietzeit zur Abrechnungsperiode abgerechnet.

6. Mietzahlungen

Die Gesamtmiete in Höhe von derzeit DM/EUR ist monatlich im voraus bis spätestens zum dritten Werktag des jeweiligen Monats auf folgendes Konto des Vermieters einzuzahlen: Bank, Kontonummer: (Bankleitzahl:)

7. Kautio

6.1. Der Mieter erbringt zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertrag zugunsten des Vermieters eine Kautio in Höhe von EUR

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

oder

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Mietsicherheit wie nachfolgend beschrieben angelegt werden soll:

6.3. Die Kautions ist grundsätzlich bei Übergabe der Mietsache zu entrichten. Das Recht des Mieters, die Kautions in drei gleichen aufeinanderfolgenden Raten zu erbringen bleibt davon unberührt. In diesem Fall ist die erste Rate bei Übergabe der Mietsache zu leisten.

6.4. Während des Mietverhältnisses ist der Mieter nicht berechtigt, mit dem noch nicht fälligen Kautionsrückzahlungsanspruch aufzurechnen.

6.5. Nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache ist die Mietsicherheit gegenüber dem Mieter abzurechnen und auszuzahlen, sobald klar ist, dass begründete Gegenansprüche und/oder ein Zurückbehaltungsrecht des Vermieters nicht bestehen.

8. Mieterhöhungen

Der Vermieter kann – auch wenn das Mietverhältnis befristet ist – die Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen verlangen.

oder

Die Parteien treffen folgende Staffelmietvereinbarung:

Die Miete erhöht sich

- ab dem um EUR auf EUR
- ab dem um EUR auf EUR
- ab dem um EUR auf EUR
- ab dem um EUR auf EUR
- ab dem um EUR auf EUR

oder

Die Vertragsparteien vereinbaren eine Indexmiete. Der Mietzins nach Ziffer 4 dieses Vertrages wird an die Entwicklung des vom statistischen Bundesamtes ermittelten Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland gekoppelt.

Jede der Vertragsparteien kann eine entsprechende Anpassung verlangen, wenn sich der Preisindex (Basis 2000 = 100) gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses verändert.

Das Änderungsverlangen ist durch schriftliche Erklärung geltend zu machen. Darin sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben.

Die angepasste Miete ist vom Beginn des übernächsten auf die Erklärung folgenden Monats an zu bezahlen.

9. Aufrechnung und Zurückbehaltung

9.1. Der Mieter kann mit einer Forderung aus dem Mietverhältnis gegen die Miete nur dann die Aufrechnung erklären oder sein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er diese Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit des Mietzinses angezeigt hat. Die Anzeigepflicht entfällt bei unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen. Die Rechte des Mieters nach §§ 536, 536 a BGB bleiben hiervon unberührt.

9.2. Mit anderen Forderungen als denjenigen aus dem Mietverhältnis kann der Mieter nicht aufrechnen. Auch die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechtes ist insoweit ausgeschlossen.

10. Nutzung der Mietsache, Untervermietung, Tierhaltung

10.1. Der Mieter darf die Mietsache nur zu den vertraglich vereinbarten Zwecken benutzen. Insbesondere bedarf der Mieter mit Rücksicht auf die Belange des Vermieters dessen schriftliche Zustimmung für eine Nutzung zu folgenden Zwecken:

- entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung der Mietsache im Ganzen oder teilweise an Dritte zu deren selbständigen Gebrauch, insbesondere Untervermietung;
- Nutzung der Mietsache zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere gewerbliche Nutzung;
- Nutzung von Haus oder Grundstück als Abstellplatz für Kraftfahrzeuge oder Wohnwagen außerhalb

der dafür vorgesehenen Einrichtungen;

- grundlegende Umgestaltung des Gartens, die das übliche Maß übersteigt, insbesondere das großflächige Anlegen von Anbauflächen für Nutzpflanzen;
- Tierhaltung, soweit nach Art (Hund, Katze, gefährliche Tiere) und Anzahl der Tiere Belästigungen der Nachbarn und Beeinträchtigungen der Mietsache nicht von vornherein auszuschließen sind.

10.2. Der Vermieter kann die einmal erteilte Zustimmung widerrufen bzw. eine ohne Zustimmung mögliche Tierhaltung untersagen, wenn Auflagen nicht eingehalten werden, Mitbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder die Mietsache bzw. das Anwesen beeinträchtigt werden.

10.3. Überlässt der Mieter einem Dritten auch nach einer schriftlichen Abmahnung den unbefugten Gebrauch an der Mietsache, ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt. Im übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

10.4. Der Mieter haftet ohne Rücksicht auf Verschulden für diejenigen Schäden, die durch eine besondere Nutzung der Mietsache entstehen, gleichgültig, ob der Vermieter zuvor seine Zustimmung erteilt hatte.

11. Bauliche Veränderungen, Ausbesserungen, Verbesserungen

11.1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Anwesens bzw. der Mietsache oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

Soweit die Mietsache von solchen Arbeiten direkt betroffen ist, hat der Mieter diese zugänglich zu machen und darf die Arbeiten nicht behindern.

11.2. Der Mieter darf bauliche oder sonstige, den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitende Veränderungen an der Mietsache und den darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters vornehmen.

12. Instandhaltung der Mietsache; Schäden an der Mietsache

12.1. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache und die überlassenen Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für eine ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für eine ausreichende Lüftung und Beheizung des ihm überlassenen Hauses zu sorgen.

12.2. Zeigt sich ein wesentlicher Mangel der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutz der Mietsache oder des Anwesens gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen und ihm Gelegenheit zu geben, innerhalb angemessener Frist für Abhilfe zu sorgen. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen, wenn er nicht dem Vermieter vorher diese Gelegenheit gegeben hat, außer es war Gefahr im Verzug.

12.3. Der Mieter haftet für Beschädigungen der Mietsache sowie der darin vorhandenen Einrichtungen, die durch die Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, insbesondere wenn er technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt und die Wohnung nur unzureichend belüftet oder beheizt. Der Mieter haftet insoweit auch für das Verschulden von den zu seinem Hausstand gehörenden Personen, Hausangestellten und Personen, die sich mit dem Einverständnis des Mieters auf dem Anwesen oder im Haus aufhalten.

13. Bagatellschäden (Kleinreparaturen)

Der Mieter trägt die Kosten für kleinere Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen an Teilen, die seinem ständigen Gebrauch unterliegen (z. B. Installationsgegenstände für Strom, Wasser, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Verschlussvorrichtungen von Fensterläden), soweit die Kosten für die einzelne Instandhaltungs- oder Reparaturmaßnahme 75 EUR nicht überschreiten und nicht vom Vermieter zu vertreten sind. Werden innerhalb eines Kalenderjahres mehrere solcher Kleinreparaturen erforderlich, so ist die Kostenbeteiligung des Mieters nach oben auf 5 % der Jahreskaltmiete, höchstens auf 200 EUR begrenzt. Soweit ein Handwerker mit der Reparatur beauftragt wird, bleibt die Auftragsvergabe Sache des Vermieters.

14. Schönheitsreparaturen

14.1. Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten für die während der Dauer des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen zu übernehmen. Zu diesen Schönheitsreparaturen gehören insbesondere das

Tapezieren und der Anstrich der Wände und Decken, das Lackieren der Heizkörper und der Innenanstrich der Türen und Fenster.

14.2. Die Schönheitsreparaturen sind bei tatsächlichem Renovierungsbedarf, gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses an, entsprechend dem folgenden Fristenplan vorzunehmen:

- Küchen, Bäder und Duschen alle 3 Jahre;
- Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre;
- alle anderen Räume und Lackanstriche alle 7 Jahre.

14.3. Endet das Mietverhältnis vor Ablauf von 5 Jahren und liegen die letzten Schönheitsreparaturen mehr als ein Jahr zurück, so hat der Mieter bei tatsächlichem Renovierungsbedarf nur die anteiligen Kosten für die nach dem Fristenplan durchzuführenden Schönheitsreparaturen zu tragen.

Der vom Mieter zu tragende Anteil ermittelt sich wie folgt:

- Küchen, Bäder und Duschen: nach 1 Jahr seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen = 33 %, nach 2 Jahren = 66 % der anfallenden Kosten;
- Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten: nach 1 Jahr seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen = 20 %, nach 2 Jahren = 40 %, nach 3 Jahren = 60 %, nach 4 Jahren = 80 % der anfallenden Kosten;
- sonstige Nebenräume innerhalb der Wohnung: nach 1 Jahr seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen = 14 %, nach 2 Jahren = 28 %, nach 3 Jahren = 42 %, nach 4 Jahren = 56 %, nach 5 Jahren = 70 %, nach 6 Jahren = 84 % der anfallenden Kosten.

Zur Ermittlung der Kosten holt zunächst der Vermieter einen Kostenvoranschlag eines Malerfachbetriebes ein. Hält der Mieter die Höhe der so ermittelten Kosten für zu hoch, so kann er innerhalb drei Wochen nach Zugang des Vermietervorschlages seinerseits einen Kostenvoranschlag eines Malerfachbetriebes vorlegen. Dieser ist dann der Berechnung der vom Mieter anteilig zu tragenden Kosten zugrunde zu legen.

Das Recht des Mieters, statt der Kostenbeteiligung die Schönheitsreparaturen selbst vollständig und fachgerecht zu erbringen bzw. erbringen zu lassen, bleibt von den vorstehenden Regelungen unberührt. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Schönheitsreparaturen durch vom Vermieter beabsichtigte Umbauarbeiten zerstört würden. In diesem Fall schuldet der Mieter den Betrag, den er für die Durchführung der Schönheitsreparaturen aufzuwenden gehabt hätte.

14.4. Alle Schönheitsreparaturen sind bis zur Beendigung des Mietverhältnisses auszuführen.

15. Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen

15.1. Die Anbringung einer Satellitenempfangsanlage außerhalb der Mietwohnung ist dem Mieter nur gestattet, wenn ein Breitbandkabelanschluss für Radio und Fernsehen nicht vorhanden ist. Die Anbringung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig und hat durch einen von diesem zu bestimmenden Fachbetrieb zu erfolgen.

15.2. Die Kosten für die Anbringung der Satellitenempfangsanlage und ggf. damit verbundene Gebühren trägt der Mieter.

15.3. Wird nachträglich eine Gemeinschaftssatellitenempfangsanlage installiert, ist der Mieter verpflichtet, die von ihm eingerichtete Anlage zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

16. Betreten des Anwesens durch den Vermieter

16.1. Zur Überprüfung des Wohnungszustandes, der Feststellung der Notwendigkeit unaufschiebbarer Arbeiten, dem Ablesen der Messgeräte oder zum Zwecke des Verkaufs des Anwesens, ist der Vermieter berechtigt, die Mietsache zusammen mit Handwerkern bzw. Miet- oder Kaufinteressenten nach rechtzeitiger vorheriger Abstimmung mit dem Mieter werktags von 9 bis 12 Uhr und von 15 bis 18 Uhr zu betreten.

16.2. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass der Vermieter diese Rechte auch bei längerer Abwesenheit wahrnehmen kann.

17. Mehrere Mieter

17.1. Mehrere Mieter haften gesamtschuldnerisch für sämtliche Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis.

17.2. Willenserklärungen, die das Mietverhältnis betreffen, müssen von allen oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden.

17.3. Mehrere Mieter bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters sowie zur Abgabe eigener Erklärungen. Dies gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen und Mieterhöhungsverlangen. Die Bevollmächtigung gilt nicht für die Abgabe von Kündigungserklärungen oder den Abschluss eines Aufhebungsvertrages.

18. Kündigung

18.1. Das Kündigungsrecht der Mietvertragsparteien richtet sich das Kündigungsrecht nach den gesetzlichen Vorschriften.

18.2. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen, wobei es hinsichtlich ihrer Rechtzeitigkeit allein auf den Zugang des Kündigungsschreibens ankommt.

18.3 Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses über den Beendigungszeitpunkt ist ausgeschlossen. § 545 BGB findet keine Anwendung.

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

19. Rückgabe der Mietsache

19.1. Bei Ende der Mietzeit ist die Mietsache mit sämtlichen Schlüsseln vollständig geräumt und sauber zurückzugeben.

19.2. Macht der Mieter von seinem Recht Gebrauch, die Schönheitsreparaturen nach Ziffer 13.3. dieses Vertrages selbst vollständig und fachgerecht auszuführen, so hat auch dies bis spätestens zum Ende des Mietverhältnisses zu geschehen.

19.3. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung dieses Rechtes durch die Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

19.4. Hat der Mieter die Mietsache verändert oder mit Einrichtungen versehen, so ist er verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen, wenn nicht im Einzelfall etwas anderes vereinbart war.

(Ort), den (Datum)

.....

(Unterschrift Vermieter)

.....

(Unterschrift Mieter)