Wohnungs-Mietvertrag

Das jeweils Zutreffende ist anzukreuzen bzw. auszufüllen. Nicht angekreuzte Kästchen bzw. nicht ausgefüllte Passagen im Mietvertrag werden nicht Vertragsinhalt.

Zwischen _____

wohnhaft in _____

vertreten durch _____

– als vermietende Partei [1]) **–**

und

Name, Vorname _____

zur Zeit wohnhaft in _____

sowie _____

– als Mietpartei [1]) **–**

wird folgender **Mietvertrag** geschlossen:

§ 1

Mietsache

(1) Vermietet werden in dem Haus (Straße, Hausnummer, Gemeinde, Ortsteil)

_____

_____

die ☐ abgeschlossene ☐ nicht abgeschlossene Wohnung Nr. _____ ☐ Eigentumswohnung Nr. _____

im [2]) _____

(Lage der Wohnung innerhalb des Hauses)

bestehend aus

_____ Zimmer(n)	_____ Nebenräume(n)	_____ Balkon/Loggia	_____ Kammer(n)
_____ Bad/Dusche/mit WC	_____ WC	_____ Küche/Kochnische	_____ Speisekammer
_____ Diele/Flur	_____ Speicheranteil	_____ Kelleranteil	_____ Terrasse
_____ _____		_____ _____	

zu ausschließlichen Wohnzwecken, soweit nachfolgend nichts anderes vermerkt ist.

Die Parteien vereinbaren eine Wohnfläche von ca. _____ m².

Zur vermieteten Wohnung gehören ferner

☐ Hausgarten / Gartenanteil mit ca. _____ m².

☐ KFZ-Stellplatz Nr. _____ ☐ im Hofraum. ☐ in der Tiefgarage. ☐ PKW-Garage

Von den Räumen werden zu anderen als Wohnzwecken genutzt: (z.B. Werkstatt, Büro)

_____

_____

_____

(2) Die Mietpartei ist berechtigt, Gemeinschaftsräume und -einrichtungen wie Waschküche, Trockenplatz, Abstellraum, Gemeinschaftsbad, Kinderspielplatz, Liegewiese, Hofplatz (soweit vorhanden), gemäß der Hausordnung oder der von der vermietenden Partei aufgestellten besonderen Benutzungsordnung mitzubenutzen.

Wird der Mietpartei nach Abschluss des Mietvertrags die Nutzung nicht ausdrücklich mitvermieteter Gegenstände oder Objekte gestattet, stellt dies keine Einbeziehung dieser Objekte in den Mietvertrag dar. Die Nutzung kann aus berechtigtem Interesse jederzeit widerrufen werden.

(3) Mitvermietet sind folgende Ausstattungsgegenstände:

_____

_____

_____

Sie sind bei Beendigung des Mietverhältnisses unaufgefordert, vollzählig und in einem gepflegten Zustand zurückzugeben.

[1]) Unter "Mietpartei" oder "vermietende Partei" wird im Folgenden (ausgenommen Nr. 9 der Allgemeinen Mietbedingungen) die Vertragspartei auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen besteht. Alle genannten Personen müssen den Mietvertrag unterschreiben.

[2]) z. B. Erdgeschoss des Vordergebäudes; 2. Stockwerk, Mitte; Dachgeschoss.

CertiFORM
BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.684/029.3 Wohnungs-Mietvertrag (2821)

(4) Der Mietpartei werden von der vermietenden Partei spätestens bei Übergabe für die Mietzeit ausgehändigt:

_____ Hausschlüssel _____ Wohnungsschlüssel _____ Zimmerschlüssel _____ Kellerschlüssel

_____ Speicherschlüssel _____ Briefkastenschlüssel _____ Hoftorschlüssel _____ Zählerschrankschlüssel

_____ Garagenschlüssel _____ Funkfernbedienung _____ _____

(5) Die Wohnung wird von der vermietenden Partei ☐ renoviert ☐ unrenoviert bzw. renovierungsbedürftig übergeben.
Bei unrenovierter bzw. renovierungsbedürftiger Übergabe: ☐ Die vermietende Partei hat einen angemessenen Ausgleich geleistet für die nicht durchgeführte Renovierung in Form von ☐ Mietreduzierung in Höhe von _____ EUR.

☐ _____.

☐ Über den Zustand der Wohnung bei Übergabe wird ein Protokoll erstellt, in dem der Zustand der Wohnung / etwaige Mängel festgehalten werden.

(6) Die Mietpartei ist ausdrücklich damit einverstanden, dass ihr Nachname am Klingelschild des Hauseingangs, an der Wohnungstür und am Briefkasten der Mietpartei in der Briefkastenanlage angebracht wird.

§ 2
Mietvertragsart und -dauer

● Festlegung der Mietzeit
Nur die in Frage kommende Alternative (2), (3) oder (4) ankreuzen bzw. ausfüllen.

(1) Das Mietverhältnis beginnt am _____ .

(2) ☐ Es handelt sich um einen allgemeinen Mietvertrag von unbestimmter Dauer:
Der Vertrag kann von der **vermietenden Partei** gekündigt werden mit einer Frist von
– 3 Monaten, wenn seit der Überlassung des Wohnraums weniger als 5 Jahre,
– 6 Monaten, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mindestens 5 Jahre,
– 9 Monaten, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mindestens 8 Jahre
vergangen sind.
Die Kündigungsfrist für die **Mietpartei** beträgt unabhängig von der Laufzeit des Mietvertrages 3 Monate.

(3) ☐ Es handelt sich um einen allgemeinen Mietvertrag von unbestimmter Dauer mit Ausschluss des Kündigungsrechts. [3])
Die Parteien verzichten wechselseitig auf die Dauer von _____ Jahren ab Vertragsschluss auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Mietvertrags.
Eine Kündigung ist erstmals zum Ablauf des Zeitraums von _____ Jahren mit der gesetzlichen Frist zulässig.
Von dem Verzicht bleibt das Recht zur fristlosen Kündigung und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.

(4) ☐ Es handelt sich um einen Zeitmietvertrag nach § 575 BGB.
Näheres hierzu siehe § 6 dieses Vertrages.

● Zusätzliche Kennzeichnungen - falls zutreffend -
Bitte beachten: Die Alternativen (5) und (6) schließen sich gegenseitig aus; also nur eine davon ankreuzen.

(5) ☐ Es handelt sich um einen Mietvertrag mit gestaffelter Miete nach § 557 a BGB.
Näheres hierzu siehe § 7 dieses Vertrages.

(6) ☐ Es handelt sich um einen Mietvertrag mit einem Mietanpassungsrecht auf der Grundlage einer Indexklausel (Indexmietvertrag) nach § 557 b BGB.
Näheres hierzu siehe § 8 dieses Vertrages.

(7) ☐ Es handelt sich um einen Mietvertrag über eine Werkwohnung nach §§ 576 bis 576 b BGB. Das Mietverhältnis wird mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses

des _____

bei _____

_____

begründet. Näheres hierzu siehe § 3 Abs. 3 und ggf. § 6 Abs. 2 d dieses Vertrages.

§ 3
Kündigungsrecht

(1) Das Kündigungsrecht der Mietpartei auf Grund eines Mieterhöhungsverlangens richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

(2) Die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

(3) Wurde das Mietverhältnis nach § 2 Abs. 7 dieses Vertrages begründet, gelten für die Kündigung die Vorschriften der §§ 576 bis 576 b BGB.

(4) Die Kündigung bedarf der Schriftform (– eigenhändige Unterschrift – WhatsApp, E-Mail, SMS oder Telefax genügen nicht). Sie muss dem anderen Vertragsteil spätestens bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugegangen sein. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

(5) Setzt die Mietpartei nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

[3]) Bitte beachten: Kündigungsausschluss höchstens für 4 Jahre.

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.684/029.3 Wohnungs-Mietvertrag (2821)

§ 4

Miete, Betriebskosten

(1) Die Miete beträgt monatlich . . . . . _____ EUR

Hierin enthalten ist ein Betrag in Höhe von _____ EUR für die von der Mietpartei beabsichtigte ☐ Untervermietung ☐ teilweise gewerbliche Nutzung

Daneben ist zu zahlen:

Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser . . . . . _____ EUR

Vorauszahlung für andere Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung . . . . . _____ EUR

Garagen- oder Stellplatzmiete . . . . . _____ EUR

Sonstige Vergütung: (z. B. Nutzung des Hausgartens)

_____ _____ EUR

Monatlich zu zahlender Gesamtbetrag: _____ EUR

(2) Art und Umfang der Betriebskosten richten sich nach § 2 Betriebskostenverordnung.

Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese von der vermietenden Partei im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgelegt werden.

Folgende sonstige Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung werden als umlagefähig vereinbart:

☐ TÜV-Gebühren für die Wartung einer Blitzschutzanlage
☐ Kosten für einen Pförtner- oder Wachdienst
☐ Betriebskosten eines Schwimmbades oder eine Sauna im Haus
☐ Kosten der Dachrinnenreinigung
☐ Kosten der Prüfung der Betriebssicherheit einer Elektroanlage
☐ Wartungskosten von Feuerlöschgeräten
☐ Wartung einer Lüftungsanlage
☐ Wartung der Rauchmelder
☐ Prüfung nach der Trinkwasserverordnung
☐ Garagentorwartung

_____

_____

(3) a) Der Umlegungsmaßstab für die Heiz- und Warmwasserkosten richtet sich nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung.

b) Bei den übrigen Betriebskosten wird das Wohnflächenverhältnis auch nach der Wohnflächenverordnung zu Grunde gelegt.

☐ Bei Eigentumswohnungen ist das Verhältnis der Miteigentumsanteile maßgebend.

☐ Bei Eigentumswohnungen ist maßgebend: _____ .

Soweit Betriebskosten verbrauchs- oder verursachungsbezogen abgerechnet werden können, erfolgt die Betriebskostenabrechnung auf der Grundlage des erfassten Verbrauchs bzw. der erfassten Verursachung.

c) Sollte im Laufe der Mietzeit durch zusätzliche technische Ausrüstung des Hauses eine verbrauchs- oder verursachungsbezogene Zurechnung von Betriebskosten auf die Mietpartei möglich sein, ist die vermietende Partei berechtigt, durch eine Erklärung in Textform oder Schriftform eine Umlage dieser Betriebskosten nach dem verbrauchs- bzw. verursachungsbezogenen neuen Maßstab zu bestimmen. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes für den kommenden Abrechnungszeitraum zulässig. Waren bis dahin die Betriebskosten, auf die sich der neue Umlegungsmaßstab bezieht, Bestandteil der Grundmiete, ist diese entsprechend herabzusetzen. Ein Anspruch der Mietpartei auf Ausrüstung des Hauses mit Geräten zur Verbrauchserfassung besteht nicht.

(4) Die monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden jährlich abgerechnet. Eine sich aus der Abrechnung ergebende Differenz zu Gunsten der Mietpartei oder der vermietenden Partei ist innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung bei der Mietpartei zur Zahlung fällig.

(5) Die Abrechnung erfolgt, sobald die Abrechnungsunterlagen der vermietenden Partei vorliegen, spätestens 12 Monate nach Beendigung des Abrechnungszeitraumes. Erfolgt die Abrechnung später, kann die vermietende Partei nur dann den Ausgleich eines Fehlbetrages verlangen, wenn die verspätete Abrechnung auf Gründen beruht, die die vermietende Partei nicht zu vertreten hat. Andererseits hat die Mietpartei etwaige Einwendungen gegen die Abrechnung bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung geltend zu machen, soweit sie die Abrechnung nicht vorher durch Ausgleich einer Nachforderung anerkannt hat. Danach kann die Mietpartei Einwendungen nur dann noch geltend machen, wenn die Mietpartei die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat.

Die Mietpartei ist berechtigt, nach Zugang der Abrechnung die Abrechnungsunterlagen bei der vermietenden Partei oder der Hausverwaltung einzusehen. Die Mietpartei kann von der vermietenden Partei die Zusendung von Kopien der Abrechnungsunterlagen gegen Kostenvorschuss verlangen, wenn der Mietpartei die persönliche Einsichtnahme auf Grund der Entfernung zum Ort und der Stelle der Einsichtnahme (Sitz der vermietenden Partei bzw. Hausverwaltung) nicht zugemutet werden kann.

(6) Vermietende Partei und Mietpartei können nach einer Abrechnung durch eine Erklärung in Textform oder Schriftform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen.

(7) Die Erhöhung der Grundmiete oder der Betriebskosten richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 557 bis 560 BGB. Sie ist auch während einer vereinbarten vertraglichen Festzeit oder des wechselseitigen Kündigungsausschlusses zulässig.

(8) ☐ Die vermietende Partei hat die Mietpartei vor Abschluss des Mietvertrages über eine Ausnahme von § 556 d ff. BGB informiert.

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.684/029.3 Wohnungs-Mietvertrag (2821)

§ 5
Zahlung der Miete

(1) Miete samt Nebenkosten sind monatlich im Voraus zu zahlen, spätestens am dritten Werktag des Monats

☐ an die vermietende Partei.

☐ an folgende andere Person / Stelle:

_____

☐ durch Abbuchung vom nachgenannten Konto; Ermächtigung bzw. SEPA-Lastschrifteinzugsermächtigung wird hiermit erteilt.

☐ durch Überweisung auf nachgenanntes Konto:

Geldinstitut: _____

IBAN: _____ BIC: _____

Kontoinhaber: _____

Creditor Identifier (CI) der vermietenden Partei: _____

(2) Die Nebenkostenvorauszahlungen sind zusammen mit der Miete zu zahlen.

(3) Im Falle des Zahlungsverzugs ist die vermietende Partei berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verlangen. Für jede Mahnung wird eine pauschale Mahngebühr von 5,– EUR berechnet.

§ 6
Zeitmietvertrag (§ 575 BGB)

Wurde ein Zeitmietvertrag nach § 2 Abs. 4 dieses Vertrages vereinbart, gilt zusätzlich Folgendes:

(1) Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet mit Ablauf des _____ .

Hinweis: Eine Höchstdauer ist nicht vorgeschrieben.

(2) Die vermietende Partei erklärt, dass sie nach Ablauf der Mietzeit

a) ☐ die Räume als Wohnung

☐ für sich

☐ für folgende zu seinem Haushalt gehörende(n) Person(en): ☐ für folgende(n) Familienangehörige(n):

_____

_____

_____

_____

nutzen will.

b) ☐ die Räume in zulässiger Weise beseitigen will.

c) ☐ die Räume in folgender Weise so wesentlich verändern oder instandsetzen will, dass dadurch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würde:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

d) ☐ die Räume an zur Dienstleistung Verpflichtete vermieten will.

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.684/029.3 Wohnungs-Mietvertrag (2821)

§ 7
Staffelmietvereinbarung (§ 557 a BGB) [4)]

Wurde ein Staffelmietvertrag nach § 2 Abs. 5 dieses Vertrages vereinbart, gilt zusätzlich Folgendes:

(1) Die monatliche Grundmiete gemäß § 4 Abs. 1 dieses Mietvertrages beträgt in der Zeit
Hinweis: Mindestlaufzeit der Staffeln jeweils 1 Jahr, keine Höchstlaufzeit.

1. vom	_____	bis zum Ablauf des	_____	_____ EUR
2. vom	_____	bis zum Ablauf des	_____	_____ EUR
3. vom	_____	bis zum Ablauf des	_____	_____ EUR
4. vom	_____	bis zum Ablauf des	_____	_____ EUR
5. vom	_____	bis zum Ablauf des	_____	_____ EUR
6. vom	_____	bis zum Ablauf des	_____	_____ EUR
7. vom	_____	bis zum Ablauf des	_____	_____ EUR
8. vom	_____	bis zum Ablauf des	_____	_____ EUR
9. vom	_____	bis zum Ablauf des	_____	_____ EUR
10. vom	_____	bis zum Ablauf des	_____	_____ EUR
11. vom	_____	bis zum Ablauf des	_____	_____ EUR
12. vom	_____	bis zum Ablauf des	_____	_____ EUR

(2) Die Laufzeit der Staffeln ist unabhängig von der vereinbarten Dauer des Mietverhältnisses.
Während der Laufzeit der Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559 b BGB ausgeschlossen.

(3) Nach Ablauf der Staffelmiete richtet sich die Erhöhung der Grundmiete nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 558 bis 559 b BGB.

§ 8
Indexmietvereinbarung (§ 557 b BGB) [4)]

Wurde ein Indexmietvertrag nach § 2 Abs. 6 dieses Vertrages vereinbart, gilt zusätzlich Folgendes:

(1) Die Parteien sind berechtigt, durch eine Erklärung in Textform oder Schriftform gegenüber der anderen Partei die Miete entsprechend der Veränderung des vom Statistischen Bundesamtes veröffentlichten Verbraucherpreisindex für Deutschland mit Wirkung ab dem Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats anzupassen. Die Erklärung muss den geänderten Preisindex, auf den sich das Anpassungsverlangen stützt, sowie die geänderte Miete als Betrag enthalten. Die Anpassung kann wiederholt verlangt werden.

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages liegt der letzte veröffentlichte Preisindex für

_____ bei _____ Punkten (bezogen auf das Basisjahr _____ = 100).
(Monat und Jahreszahl)

☐ Eine Anpassung der Miete kann erst dann verlangt werden, wenn sich der Index, bezogen auf die Ausgangsmiete oder die letzte Indexmietanpassung um mehr als _____ % verändert.

(2) Während der Geltung der Indexmiete muss die Miete vor Anpassung jeweils ein Jahr unverändert bleiben. Änderungen der Betriebskostenvorauszahlungen (§ 560 BGB) und wegen baulicher Maßnahmen, die auf von der vermietenden Partei nicht zu vertretenden Umständen beruhen (§ 559 BGB), bleiben hiervon unberührt. Eine Erhöhung nach § 558 BGB ist während der Geltung der Indexmiete ausgeschlossen.

(3) ☐ Die Indexmietvereinbarung gilt für die Laufzeit des Mietvertrages.

☐ Die Indexmietvereinbarung beginnt am _____ und endet am _____.

Anschließend richten sich Änderungen der Miethöhe nach den Vorschriften der §§ 558 bis 559 b BGB.
Hinweis: Eine bestimmte Laufzeit ist nicht vorgeschrieben.

4) §§ 7 und 8 schließen sich gegenseitig aus!

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.684/029.3 Wohnungs-Mietvertrag (2821)

§ 9
Mietsicherheit

(1) Die Mietpartei leistet an die vermietende Partei eine Mietsicherheit in Höhe von

☐ _____ EUR.

☐ drei Monatsmieten, ohne die als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten.

Die Mietsicherheit beträgt damit _____ EUR. Höchstmögliche Kaution.

(2) Sie wird geleistet durch (Nur eine der fünf Möglichkeiten ist zulässig) .

a) ☐ Zahlung auf das Sparkonto Nr./IBAN: _____ BIC: _____

bei _____

Die vermietende Partei erhält hiermit das ausschließliche Verfügungsrecht über dieses Konto. Die Anlage und Zahlung erfolgten in Übereinstimmung mit § 551 BGB.

b) ☐ Stellung einer schriftlichen, unbefristeten Bürgschaft des folgenden Kreditinstituts:

_____

Die Bürgschaft muss folgende Merkmale aufweisen: Sie darf nicht die Einrede der Vorausklage und kein Wider- rufsrecht des Kreditinstituts enthalten. Das Kreditinstitut muss verpflichtet werden, auf erste Anforderung der vermietenden Partei Zahlung zu leisten. Die Leistung darf an keine Bedingungen geknüpft werden.

c) ☐ Verpfändung eines Kautionssparbuchs nach § 551 BGB an die vermietende Partei. Das Sparbuch ist der vermietenden Partei zu übergeben.

d) ☐ Überweisung auf das Konto der vermietenden Partei

IBAN: _____

BIC: _____

Geldinstitut: _____

e) ☐ Barzahlung bei Übergabe.

§ 10
Zusätzliche Vereinbarungen

(Zum Beispiel schriftliche Vereinbarungen über Sammelheizung, Warmwasserversorgung, Wasserverbrauch, Fahrstuhlbenutzung, Gartenbenutzung, Kfz-Stellplatz, Anbringung von Schildern etc., Räum- und Streupflicht, Vorläufigkeit der Grundmiete.)

☐ Sollten die in diesem Vertrag vereinbarten Geldleistungen künftig der Mehrwertsteuer unterliegen, gelten sie als Nettobeträge. Die vermietende Partei ist berechtigt, die Mehrwertsteuer in jeweils geltender gesetzlicher Höhe auf diese Nettobeträge gesondert zu berechnen.

☐ Der Energieausweis wurde der Mietpartei ☐ vorgelegt.
☐ ausgehändigt.

☐ Fortsetzung - siehe Beiblatt - Dieses ist von beiden Parteien (Mietpartei und vermietende Partei) zu unterschreiben.

§ 11
Vertragsbestandteile

Vertragsbestandteile sind:

☒ die Allgemeinen Mietbedingungen (Seiten 7 und 8),
☐ die Hausordnung,
☐ die besondere Benutzungsverordnung,
☐ die Aufstellung der Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung,
☐ das bei Wohnungsübergabe aufgenommene/aufzunehmende Übergabeprotokoll,
☐ Anlage: Pflichtangaben nach Art. 13 EU-DSGVO,
☐ Anlage: Erklärung der vermietenden Partei zu einer Ausnahme nach § 556 d BGB.
☐ _____

Alle Vertragsbestandteile sind von der vermietenden Partei und der Mietpartei zu unterschreiben.

_____	_____
Ort und Datum	Ort und Datum
_____	_____
Mietpartei	vermietende Partei
_____	_____
Mietpartei	

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.684/029.3 Wohnungs-Mietvertrag (2821)

Allgemeine Mietbedingungen

Nr. 1
Benutzung der Mietsache, Untervermietung

(1) Die Mietpartei verpflichtet sich, im Hause mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und zu diesem Zweck jede entsprechende Rücksichtnahme zu üben.

(2) Die Mietpartei verpflichtet sich, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und von Ungeziefer frei zu halten.

(3) Die Mietpartei darf die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will sie sie zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf sie der vorherigen Zustimmung der vermietenden Partei. Insbesondere ist die Wohnung ausreichend zu beheizen und zu belüften sowie die Räume vor Frost zu schützen.

(4) Die Mietpartei darf die Mieträume ganz oder teilweise nur mit vorher eingeholter Zustimmung der vermietenden Partei untervermieten oder anderweitig zum Gebrauch überlassen. Eine etwa erteilte Zustimmung gilt nur für den Einzelfall. Im Falle einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet die Mietpartei für die Handlungen der untervermietenden Partei bzw. desjenigen, dem der Gebrauch überlassen worden ist. Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn die Voraussetzung des § 553 BGB nicht oder nicht mehr vorliegen. Unter den Voraussetzungen des § 553 BGB kann die Erteilung der Zustimmung davon abhängig gemacht werden, dass sich die Mietpartei mit der Bezahlung eines angemessenen Untermietzuschlags einverstanden erklärt.

(5) Der Mietpartei wird empfohlen, eine Privathaftpflicht- und eine Hausratversicherung abzuschließen und während der Mietzeit zu unterhalten, die etwaige von ihr zu vertretende Schäden am Gebäude abdeckt.

Nr. 2
Verschuldensunabhängige Haftung der vermietenden Partei und Aufrechnung mit Gegenforderungen

(1) Die verschuldensunabhängige Haftung der vermietenden Partei für bei Vertragsabschluss vorhandene Mängel ist ausgeschlossen.

(2) Die Mietpartei kann gegen die Mietforderung mit einer Schadensersatzforderung im Sinne von §§ 536 a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn sie ihre Absicht der vermietenden Partei mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform oder schriftlich angezeigt hat. Mit Forderungen, die sich nicht aus dem Mietverhältnis ergeben, kann die Mietpartei nur dann aufrechnen, wenn diese unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind. Im Übrigen gelten hinsichtlich der Aufrechnung die gesetzlichen Bestimmungen.

Nr. 3
Ausbesserungen, bauliche Veränderungen und Ähnliches

(1) Die vermietende Partei darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die der Erhaltung des Hauses dienen oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung der Mietpartei vornehmen.

(2) Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Sinne der §§ 555 a ff. BGB hat die Mietpartei nach Maßgabe dieser Vorschriften zu dulden.

(3) Die Mietpartei darf bauliche Veränderungen des Mietobjekts und Veränderungen des Umfangs und der Anordnung der mitvermieteten Einrichtungen nebst Zubehör nur mit vorheriger Zustimmung der vermietenden Partei vornehmen. Bei fehlender Zustimmung der vermietenden Partei kann dieser Schadensersatz oder die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen. Die Wiederherstellung kann die vermietende Partei nach Fristsetzung von mindestens 14 Tagen auf Kosten der Mietpartei auch selbst durchführen. Die Mietpartei verzichtet hiermit ausdrücklich auf Ersatz der Kosten für bauliche Veränderungen, die sie ohne Zustimmung der vermietenden Partei durchführen lässt. Die Vorschriften über Maßnahmen nach § 554 a BGB (Barrierefreiheit) bleiben unberührt.

(4) Die Anbringung von Außenantennen (auch Parabolantennen) durch die Mietpartei bedarf der vorherigen Zustimmung der vermietenden Partei.

(5) Errichtet die vermietende Partei eine Gemeinschaftsantennenanlage für Rundfunk- und Fernsehempfang, so ist sie berechtigt, in der Wohnung der Mietpartei einen Anschluss zu schaffen. Die Mietpartei verpflichtet sich, ungeachtet der Benutzung, eine monatliche Gebühr in angemessener Höhe zu entrichten und eine bestehende Außen- oder Parabolantenne auf Verlangen der vermietenden Partei auf ihre Kosten fachgerecht zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sobald die Gemeinschaftsantenne errichtet wird.

Schafft die vermietende Partei die Voraussetzungen für einen Anschluss der Wohnung an das Breitbandkabelnetz eines Kabelbetreibers, verpflichtet sich die Mietpartei, den Anschluss der Wohnung an das Kabelnetz zu dulden, sowie die entstehenden Kosten der Maßnahme und die auf sie entfallenden laufenden Gebühren bei Benutzung der Anlage zu tragen.

(6) Das Aufstellen und Benützen von Öl- und Gasheizeinrichtungen sowie die Lagerung von gefährlichen Stoffen wie Heizöl, Propangas etc. bedürfen der vorherigen Zustimmung der vermietenden Partei.

(7) Die Mietpartei ist berechtigt, Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, sofern die Kapazität der vorhandenen Installationen für den Betrieb ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner sowie Beeinträchtigungen der Mietsache damit nicht verbunden sind. Veränderungen im elektrischen Leitungsnetz (z. B. Verstärkung der Querschnitte, Installation von Starkstromanlagen) bedürfen der vorherigen Zustimmung der vermietenden Partei. Die Mietpartei hat keinen Anspruch darauf, dass zusätzliche Installationen oder elektrische Kapazitäten durch die vermietende Partei hergestellt werden.

Nr. 4
Instandhaltung der Räume

(1) Es besteht Einigkeit darüber, dass von einem Zustand der Räume ausgegangen wird, wie er im Übergabeprotokoll festgehalten bzw. bei der Wohnungsbesichtigung festgestellt wurde.

(2) Schäden in den Mieträumen hat die Mietpartei, soweit sie diese nicht auf ihre Kosten behebt, unverzüglich der vermietenden Partei anzuzeigen. Sie verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die sie vorgenommen hat, ohne vorher von der vermietenden Partei Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben. Dies gilt nicht, falls sofortiges Handeln der Mietpartei erforderlich und die vermietende Partei nicht erreichbar ist.

(3) Die Mietpartei haftet der vermietenden Partei für Schäden, die durch sie, ihre Familienmitglieder, Haushaltsangehörige, Besucher, Hausgehilfen, Untermieter sowie von ihr beauftragte handwerkliche Fachkräfte und Lieferfirmen schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet sie auch für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit Wasser, Gas, Strom und Feuer, mit der Klosett- und Heizungsanlage, durch Offenstehenlassen von Türen und Fenstern oder der Versäumung einer von der Mietpartei übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.) entstehen. Der Mietpartei obliegt der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat. Die Mietpartei haftet nicht, wenn die Schadensursache nicht in ihrem Gefahrenbereich liegt.

(4) Die Parteien sind sich darüber einig, dass die vermietende Partei Schönheitsreparaturen nicht durchführen muss.

(5) Für ein renoviert übergebenes Objekt gilt das Folgende:
Die Mietpartei ist verpflichtet, die notwendigen Schönheitsreparaturen fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Streichen der Wände und Decken, dem das Anbringen einer überstreichbaren Raufasertapete gleichsteht, das Reinigen von Parkett- und Teppichböden, das Lackieren von Heizkörpern und Heizrohren, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen, außerdem das Beseitigen kleinerer Putz- und Holz schäden. Die Schönheitsreparaturen sind nach nachfolgendem Fristenplan fällig, wobei die aufgeführten Fristen nur im Allgemeinen gelten. Die Fristen laufen ab Beginn des Mietverhältnisses. Als angemessene Fristen gelten im A llgemeinen: Wand- und Deckenanstriche in Küchen, Bädern und Duschen alle fünf Jahre, in Aufenthaltsräumen, Dielen, Toiletten alle sieben Jahre, in allen übrigen Räumen alle zehn Jahre, Reinigen von Parkett- und Teppichböden alle fünf Jahre, Lackieren von Heizkörpern und Rohren, Innentüren, Fenstern und Außentüren von innen alle zehn Jahre.

(6) Für ein unrenoviert bzw. renovierungsbedürftig übergebenes Objekt, bei dem die vermietende Partei einen angemessenen Ausgleich für nicht von der Mietpartei ausgeführte Renovierung geleistet hat (vgl. § 1 Abs. 5), gilt Nr. 4 Abs. 5 der Allgemeinen Mietbedingungen in gleicher Weise.

(7) Die Mietpartei ist verpflichtet, die Reparaturkosten für Installationsgegenstände, die ihrem direkten und häufigen Zugriff ausgesetzt sind, wie die Installation für Wasser und Gas, Elektrizität, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie für Rollläden zu tragen, soweit die Kosten der einzelnen Reparatur 125,- EUR nicht übersteigen und der jährliche Reparaturaufwand nicht mehr als 8 % der Jahresbruttokaltmiete (ohne Heizkosten) beträgt. Bei Beginn des Mietverhältnisses nach dem 01.01. oder Beendigung vor dem 31.12. eines Jahres gilt eine zeitanteilige Berechnung nach Nutzungsmonaten.

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.684/029.3 Wohnungs-Mietvertrag (2821)

Nr. 5
Pfandrecht der vermietenden Partei an eingebrachten Sachen

Für das Pfandrecht der vermietenden Partei gelten die gesetzlichen Vorschriften. Die Mietpartei erklärt, dass die bei Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen ihr freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet sind, mit Ausnahme der folgenden Gegenstände:

_____

_____

_____

_____

Nr. 6
Betreten der Mieträume durch die vermietende Partei

(1) Die vermietende Partei oder ihre Beauftragten sind berechtigt, die Mieträume zur Feststellung von Schäden und Mängeln oder notwendigen baulichen Arbeiten sowie zum Ablesen von Messeinrichtungen nach vorheriger Ankündigung zu betreten. Zum Zwecke der Ausübung eines Pfandrechtes (Nr. 5) sind die vermietende Partei oder ihre Beauftragten berechtigt, die Mieträume allein oder in Begleitung eines Zeugen zu betreten.

(2) Will die vermietende Partei die Mietsache verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, dürfen die vermietende Partei oder ihre Beauftragten die Mieträume zu einer vorher angekündigten Zeit zusammen mit den Kauf- oder Mietinteressenten betreten. Die Besichtigung ist an Werktagen zwischen 9.00 Uhr und 12.00 Uhr und zwischen 15.00 Uhr und 18.00 Uhr zulässig.

(3) Die Mietpartei hat bei längerer Abwesenheit dafür zu sorgen, dass die vermietende Partei oder ihre Beauftragten in den vorbezeichneten Fällen die Mieträume betreten können.

Nr. 7
Beendigung der Mietzeit

(1) Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit ordnungsgemäß, gereinigt und mit sämtlichen Geräten, Schlüsseln – auch den selbstbeschafften – usw. zurückzugeben. Die Wohnung ist vollständig geräumt (mit Ausnahme sämtlicher mitvermieteter Ausstattungsgegenstände) zu übergeben. Bei Rückgabe wird ein Protokoll erstellt, in dem auch die Zählerstände zum Zeitpunkt der Übergabe festgehalten werden. Evtl. entstehende Kosten der Zwischenablesung trägt die Mietpartei. Nr. 4 Abs. 5 bleibt unberührt.

(2) Hat die Mietpartei bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist sie auf Verlangen der vermietenden Partei verpflichtet, bei Ende des Mietvertrages auf ihre Kosten den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist.

(3) Die Mietpartei darf Einrichtungen, mit denen sie die Mietsache versehen hat, wegnehmen. Sie hat hierbei den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.
Die vermietende Partei kann unbeschadet ihrer Rechte nach Abs. 2 die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass die Mietpartei ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

(4) Die Mietpartei haftet für alle Schäden, die dadurch entstehen, dass sie die ihr nach den vorstehenden Absätzen obliegenden Pflichten nicht erfüllt. Eine Fristsetzung für die Behebung der Schäden ist nicht erforderlich.

Nr. 8
Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung der vermietenden Partei, so haftet die Mietpartei für den Schaden, den die vermietende Partei dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug der Mietpartei zeitweise leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert längstens bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist, bei Mietverträgen, die auf bestimmte Zeit abgeschlossen sind, bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit, höchstens jedoch bis zu einem Jahr nach dem Auszug.

Nr. 9
Personenmehrheit als Mietpartei

(1) Besteht die Mietpartei aus mehreren Personen, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis gesamtschuldnerisch.

(2) Die Mieter bevollmächtigen sich unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs, der gegenüber der vermietenden Partei zu erklären ist, bis auf Weiteres gegenseitig zur Entgegennahme und Abgabe von Erklärungen, die das Mietverhältnis berühren; ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach Zugang des Widerrufs abgegeben werden. Es genügt für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung der vermietenden Partei, die alle Mieter berührt, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird.
Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen der vermietenden Partei und für die Abgabe von Zustimmungserklärungen der Mieter zur Erhöhung der Miete; sie gilt jedoch nicht für Kündigungen der Mieter und für Mietaufhebungsverträge.

(3) Tatsachen, die für einen Mieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für ihn einen Schadensersatz oder ähnlichen Anspruch oder eine Schadensersatzpflicht begründen, haben für alle Mieter die gleiche Wirkung.

Nr. 10
Meldeverpflichtung

Die Mietpartei ist gesetzlich verpflichtet, jede Person für die Mietwohnung bei der Meldebehörde anzumelden bzw. umzumelden. Sie hat die Meldebescheinigung(en) innerhalb eines Monats ab Vertragsbeginn der vermietenden Partei vorzulegen.

Nr. 11
Hausordnung, Übergabeprotokoll, Zustimmungserklärung, Sondervereinbarungen

(1) Sofern die Hausordnung und das Übergabeprotokoll beigefügt sind, gelten sie als Bestandteile des Mietvertrages und sind gesondert zu unterschreiben. Von der Hausordnung abweichende besondere schriftliche Vereinbarungen gehen der Hausordnung vor. Von der Einhaltung einzelner Bestimmungen kann die vermietende Partei durch schriftliche Erklärung befreien.
Handelt es sich bei der an die Mietpartei vermieteten Wohnung um eine Eigentumswohnung, hat die Mietpartei die von der Eigentümergemeinschaft (ETG) beschlossene Hausordnung in ihrer jeweiligen Fassung zu beachten. Ergeben sich von der diesem Vertrag zu Grunde gelegten Hausordnung Abweichungen von der Hausordnung der ETG, geht die Hausordnung der ETG vor.
Soweit gesetzlich zulässig, tritt die Mietpartei in alle Nutzungsrechte und Pflichten, die sich aus der Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums ergeben, an Stelle der vermietenden Partei ein.

(2) Verstößt die Mietpartei gegen die Hausordnung, so ist die vermietende Partei unter den Voraussetzungen der §§ 543 und 569 BGB berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn sie innerhalb der letzten 12 Monate die Mietpartei wegen derartiger Verstöße zweimal schriftlich gemahnt hat.
Außerdem gelten Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen der Hausordnung als vertragswidriger Gebrauch (§§ 541 und 543 BGB).

(3) In den Fällen, in denen eine bestimmte Benutzung der Mietsache nur nach schriftlicher Zustimmung der vermietenden Partei oder nach besonderer vertraglicher Vereinbarung zulässig ist, gelten die Bedingungen, unter denen eine Zustimmung erteilt wurde, und die Bestimmungen der besonderen Vereinbarungen als Bestandteile dieses Mietvertrages und Verstöße gegen diese Bestimmungen und Bedingungen als vertragswidriger Gebrauch. Entsprechendes gilt für eine zustimmungspflichtige oder vereinbarungsabhängige Nutzung in der Hausordnung.

Nr. 12
Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrags, salvatorische Klausel

(1) Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

(2) Durch die Unwirksamkeit einer oder mehrerer Bestimmungen des Mietvertrages wird die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt.

_____
Ort und Datum

_____
Mietpartei

_____
Mietpartei

_____
Ort und Datum

_____
vermietende Partei

_____

Besteht die Mietpartei aus mehreren Personen, so haben alle genannten Personen zu unterschreiben.

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.684/029.3 Wohnungs-Mietvertrag (2821)

Wohnungs-Mietvertrag

weitere zusätzliche Vereinbarungen:

Ort und Datum	Ort und Datum
Mietpartei	Vermietende Partei
Mietpartei	

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.684/029.3 Wohnungs-Mietvertrag (2821)

Wohnungs-Mietvertrag

weitere zusätzliche Vereinbarungen:

Ort und Datum	Ort und Datum
Mietpartei	Vermietende Partei
Mietpartei	

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.684/029.3 Wohnungs-Mietvertrag (2821)