

# Mietvertrag

## für Wohnraum

Zwischen

.....

- Vermieter -

und

.....

- Mieter -

werden folgende Vereinbarungen getroffen:

### § 1 Mietobjekt

In der .....Straße in PLZ..... Ort..... wird zur Nutzung als Wohnung vermietet

das Haus Nr. .... bestehend aus ..... Etagen, ..... Zimmern, Bodenraum, Keller, ... Bäder, .... Duschen .....usw. sowie folgender Nebengebäude .... Garage(n) und Garten usw. Folgende gemeinschaftliche Einrichtungen können mitgenutzt werden: .....

die Wohnung (Nr. ... Stockwerk rechts/links), bestehend aus .....

Die Wohnfläche wird mit .....qm vereinbart.

### § 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am ..... und läuft auf unbestimmte Zeit.

Alternativ: Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von ..... Jahren abgeschlossen, d.h. bis zum, weil ....  
(wichtig: wahrheitsgemäße und nachprüfbare Gründe, z.B. Eigenbedarf, Abriss etc.)

Falls der Mieter das Mietobjekt bei Ende der Mietzeit nicht geräumt zurückgibt, gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert; stillschweigende Verlängerung gemäss § 568 BGB wird ausgeschlossen.

Für reguläre sowie außerordentliche und fristlose Kündigung gelten die gesetzlichen Vorschriften.

### § 3 Mietzins

Der Mieter trägt die Betriebskosten gemäss der Anlage 3 zu §27 der 2.Berechnungsverordnung, sowie die Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung. Er zahlt hierauf eine monatliche Vorauszahlungen, diese werden jährlich, entsprechend der gesetzlichen Vorschriften bzw. der Heizkostenverordnung abgerechnet und ausgeglichen. Bei Kostenerhöhungen sind die Abschlagszahlungen anzupassen.

Nettomiete	EURO
Betriebskostenvorauszahlungen	EURO
Heizung- u. Warmwasseraufbereitung	EURO
Stellplatz /TG	EURO
Sonstiges	EURO
<b><u>Wohnungsmiete gesamt</u></b>	<b><u>EURO</u></b>

#### § 4 Zahlung von Miete und Nebenkosten

Die monatlich zu zahlenden Beträge sind vorschüssig mit Wertstellung zum 3. Werktag des Monats auf das Konto des Vermieters Nr. .... bei der ..... (BLZ .....) gutzubringen.

#### § 5 Kautio

Der Mieter leistet zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertrag folgende Sicherheit, die bei Vertragsabschluß fällig ist:

- Eine Barkautio in Höhe von EUR ..... die vom Vermieter entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen angelegt wird.
- Er bestellt dem Vermieter ein Pfandrecht an seiner Spareinlage auf dem Sparkonto bei der .....

Nr.                      in Höhe von                      EUR

#### § 6 Haftungsbegrenzung des Vermieters

verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters wird ausgeschlossen für Sachmängel, die bei Vertragsabschluss vorhanden sind; § 538 Abs.1 BGB findet insoweit keine Anwendung.

#### § 7 Nutzung der Räume

Die Räumlichkeiten sind ausschließlich zur Wohn-Nutzung vermietet.

Untervermietung und Tierhaltung bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters, ebenso bauliche Veränderungen am Mietobjekt. Letztere sind bei Beendigung des Mietverhältnisses in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen, wenn der Vermieter es verlangt.

Aufstellen und Lagern jeglicher Sachen außerhalb der gemieteten Räumlichkeiten ist nicht gestattet.

#### § 8 Mehrheit von Mietern

Mehrere Mieter haften als Gesamtschuldner und ermächtigen sich hiermit - widerruflich - zur Entgegennahme und Abgabe von Willenserklärungen, außer bei Mieterhöhungsverlangen, Kündigung sowie Mietaufhebungs- und Änderungsverträgen.

## § 9 Kleinreparaturen, Schönheitsreparaturen

Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten für Kleinreparaturen bis zum Betrage von EUR .....,- im Einzelfall selbst zu tragen, insbesondere wenn häufiger Zugriff auf die beschädigte Anlage die Reparatur veranlasst, begrenzt auf EUR .....,- im Kalenderjahr.

Schönheitsreparaturen hat der Mieter auf eigene Kosten bei Bedarf fachgerecht ausführen zu lassen, mindestens aber für Küche und Nasszellen alle drei Jahre, Wohn- und sonstige Räume alle fünf Jahre, bei Auszug hat er zeitanteilige Kosten zu übernehmen.

## § 10 Schriftform, Salvatorische Klausel

Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform. Etwa ungültige Bestimmungen des Vertrages berühren seine Wirksamkeit insgesamt nicht; bei nichtigen Teilen der Vereinbarung sind beide Teile verpflichtet, an der Neuformulierung mitzuwirken, die dem ursprünglichen Sinn und Zweck am nächsten kommt.

Falls Hausordnung und Berechnung der Nebenkosten beigeheftet sind, sind sie Vertragsbestandteil

## § 11 Sonstige Vereinbarungen (z.B. Streupflicht, Treppenreinigung etc.)

.....  
Vermieter

.....  
Mieter