

Wohnungs-Mietvertrag

Hinweis: Um eine körperliche Verbindung des gesamten Dokuments zu gewährleisten, sind die Vertragsseiten nach Ausdruck eindeutig zusammenzufügen.

Der (die) Vermieter _____

wohnhaft in _____

und der (die) Mieter _____

schließen folgenden Mietvertrag:

§1 Mieträume

1. Im Hause _____

(Ort, Straße, Haus-Nr., Etage)

werden folgende Räume vermietet:

____ Zimmer, ____ Küche/Kochnische, ____ Bad/Dusche/WC, ____
Bodenräume/Speicher Nr. _____, Kellerräume Nr. _____

____ Garage/Stellplatz, ____ Garten, ____ gewerblich genutzte Räume

2. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche, Trockenboden/Trockenplatz,
_____ gemäß der Hausordnung mitzubedenutzen

3. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt:

____ Haus-, ____ Wohnungs-, ____ Zimmer-, ____ Boden/Speicher-, ____
Keller-, ____ Garagen- Schlüssel

4. Die Wohnung ist eine Eigentumswohnung ja nein

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am: _____. Es läuft auf unbestimmte Zeit.

Die Kündigungsvoraussetzungen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften und den vertraglichen Absprachen (siehe §§18-21 dieses Mietvertrages).

§ 3 Miete

1. Die Miete beträgt monatlich: _____ EUR; in Worten:
EUR _____

Mit dieser Miete sind sämtliche Betriebskosten bezahlt, soweit sich nicht aus Ziffer 2 etwas anderes ergibt.

Die Wohnung ist mit öffentlichen Mitteln gefördert (Sozialwohnung) und deshalb preisgebunden; die Miete ist daher aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt.

Dem Vermieter wurden Aufwendungsbeihilfen gewährt, die stufenweise wegfallen (degressive Förderung). Die Miete kann sich deshalb

ab _____ um _____ je qm Wohnfläche monatlich

ab _____ um _____

ab _____ um _____ erhöhen.

Die Wohnung wurde im 3. Förderweg (vereinbarte Förderung) errichtet. Die Mieterhöhungsmöglichkeiten richten sich nach den Förderungsbedingungen.

2. Zusätzlich zur Miete zahlt der Mieter

a) für Heizung und Warmwasser eine Vorauszahlung in Höhe von _____ EUR monatlich.

b) für die folgenden Betriebskosten

einen Pauschalbetrag in Höhe von _____ EUR monatlich.

eine Vorauszahlung in Höhe von _____ EUR monatlich.

Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet; soweit ein Pauschalbetrag vereinbart ist, folgt weder eine Nachforderung noch eine Erstattung (siehe § 5 des Vertrages).

3. Der Gesamtbetrag (Summe aus Miete und Betriebskosten) in Höhe von _____ EUR ist auf das Konto des Vermieters zu zahlen.

4. Der Vermieter versichert, dass im Durchschnitt in den letzten zwei Abrechnungsperioden Heiz- und Betriebskosten von nicht mehr als monatlich _____ EUR angefallen sind.

Wichtiger Hinweis:

Alle Eintragungen und Änderungen des Vertrages sind gleichlautend sowohl in dem für den Vermieter als auch in dem für den Mieter bestimmten Vertragstext vorzunehmen. An den mit einem O bezeichneten Stellen ist das Gewünschte anzukreuzen. Geschieht das nicht, so gilt die gesetzliche Regelung.

§ 4 Verteilung und Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten

1. Soweit **Vorauszahlungen** vereinbart wurden, sind bei den **Heizkosten** maßgeblich die Grundsätze über die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung. Danach werden die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage anteilig auf die Mieter des Hauses umgelegt.

2. Entsprechend werden auch die Kosten einer zentralen **Warmwasserversorgung** verteilt.

3. Die Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser werden zu 50% nach der qm Zahl der beheizten **Wohnfläche** und zu 50% nach dem festgestellten **Wärmeverbrauch** umgelegt.

4. Soweit eine Vorauszahlung auf **andere Betriebskosten** vereinbart wurde, werden diese nach folgendem Schlüssel auf die Mietparteien umgelegt:

qm-Fläche: _____ Personenzahl: _____

5. Über die Heiz- und Betriebskosten wird einmal jährlich innerhalb angemessener Frist abgerechnet. Der Abrechnungszeitraum endet jeweils zum _____

6. Der Vermieter kann eine Nachzahlung auf die Heiz- und Betriebskosten nur verlangen, sofern er spätestens 3 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums dem Mieter durch schriftliche Abrechnung nachweist, dass die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nicht ausgereicht haben. Ergibt sich ein Guthaben für den Mieter, wird dies unverzüglich ausgezahlt. Eine Aufrechnung mit bestrittenen oder nicht rechtskräftig festgestellten Forderungen darf der Vermieter nicht vornehmen.

7. Über- oder unterschreiten die Vorauszahlungen die tatsächlichen Kosten um mindestens 10%, so sind die Vorauszahlungen auf Verlangen einer der Mietparteien angemessen zu kürzen bzw. anzuheben.

8. Der Vermieter gewährt dem Mieter Einsicht in die Berechnungsunterlagen. Gegen Erstattung angemessener Kopier- und Portokosten kann der Mieter verlangen, dass ihm Kopien der Berechnungsunterlagen zugesandt werden.

§ 5 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 20⁰C für die Zeit zwischen 6.00 und 24.00 Uhr in den beheizbaren Räumen gilt als vertragsgemäße Erfüllung.

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

§ 6 Pflichten des Vermieters vor Einzug

Der Vermieter verpflichtet sich, vor Einzug des Mieters oder, wenn dies nicht möglich ist, bis spätestens zum _____ folgende Arbeiten auf seine Kosten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:

§ 7 Mängel und Schäden an der Wohnung

1. Tritt in der Wohnung ein Mangel auf, 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.
3. Lässt der Vermieter ihm mitgeteilte Mängel trotz Mahnung durch den Mieter nicht innerhalb von 1 Monat 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.
4. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die er selbst, seine Familienmitglieder, Hausgehilfen, Untermieter sowie von ihm beauftragte Handwerker nach dem Einzug schuldhaft verursacht haben.

§ 8 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen

1. Der Mieter hat Einwirkungen auf die Wohnungen zu dulden, die erforderlich sind, um sie oder das Gebäude zu erhalten (Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen). Diese führen nicht zu Mieterhöhungen.

2. Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnung oder sonstiger Teile des Hauses oder zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser (Modernisierungen) bedürfen der Zustimmung des Mieters. Die Zustimmung ist zu erteilen, soweit

a) Modernisierungsmaßnahmen in anderen Wohnungen sonst verhindert würden und der Vermieter auf sein Recht zur Mieterhöhung aus dieser Maßnahme verzichtet. Die Maßnahmen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen müssen aber dem Mieter zumutbar sein;

b) die Arbeiten in diesem Vertrag bereits vom Vermieter konkret angekündigt wurden;

c) die Arbeiten dem Vermieter vom Gesetzgeber oder einer Behörde vorgeschrieben werden.

3. Aufwendungen, die der Mieter infolge der Bauarbeiten machen musste, hat der Vermieter zu ersetzen; auf Verlangen hat der Vermieter Vorschuss zu leisten. Diese Ausgaben des Vermieters führen nicht zur Mieterhöhung.

4. Der Vermieter hat dem Mieter 4 Monate vor dem Beginn der Bauarbeiten deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses schriftlich mitzuteilen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des dritten Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Hat der Mieter gekündigt, ist die Maßnahme bis zum Ablauf der Mietzeit zu unterlassen. Letzteres gilt nicht bei Maßnahmen, die mit keiner oder nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden oder als Sicherheitsmaßnahmen dringend erforderlich sind.

§ 9 Einbauten des Mieters

1. 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 mindestens 1 Woche vorher anzukündigen.

2. Sonstige Einbauten und bauliche Veränderungen durch den Mieter dürfen, soweit sie über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen, nur mit Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Der Vermieter darf die Erlaubnis nur verweigern, wenn die Maßnahme für ihn unzumutbar ist.

3. Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Wohnung versehen hat, wegzunehmen. Dies gilt nicht, sofern der Vermieter dem Mieter eine angemessene Entschädigung zahlt, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse daran, die Einrichtung mitzunehmen.

4. Eine Vereinbarung, durch die das Wegnahmerecht des Mieters ausgeschlossen wird, ist nur wirksam, wenn ein angemessener Ausgleich gemäß Ziffer 6 vorgesehen ist.

5. Der Mieter kann in der Wohnung auf seine Kosten folgende Arbeiten vornehmen:

6. Zieht er aus, so hat der Vermieter die nachgewiesenen Kosten zu erstatten, abzüglich

- 2%
- 5%
- 10% für jedes Jahr Wohndauer.

§10 Nutzung der Mieträume, Untervermietung

1. Der Mieter kann jederzeit Ehegatten, Familienangehörige oder Lebenspartner in die Wohnung aufnehmen, wenn diese dadurch nicht überbelegt wird.

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 entsteht, einen Teil bzw. die ganze Wohnung einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen. Dies gilt nicht, wenn die Wohnung durch die Untervermietung überbelegt würde oder in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt.

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

§ 11 Haushaltsmaschinen

Der Mieter darf in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Wäschetrockner) aufstellen, wenn unzumutbare Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind. 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 dadurch 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 hat der
 - Vermieter
 - Mieterauf seine Kosten bereitzustellen.

§14 Fernseh- und Rundfunkempfang

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 ihre Beibehaltung vorliegen. Das gilt sinngemäß für Satellitenempfangsanlagen. Der Vermieter ist verpflichtet, die Gemeinschaftsempfangsanlage auf dem ortsüblichen Standard empfangsbereit zu halten.

2. Der Mieter kann in seine Wohnung auf eigene Kosten einen Kabelanschluss legen lassen. Will der Vermieter diese Arbeiten vornehmen, so bedarf es hierfür der Zustimmung des Mieters.

3. Der Mieter darf eine Außenantenne zum Fernseh- und Rundfunkempfang für diejenigen Programme anbringen, für die keine Gemeinschaftsempfangsanlage vorhanden ist oder vom Vermieter nicht betriebsbereit gehalten wird. Dies gilt auch für Satellitenempfangsanlagen (Parabolantennen).

4. 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.

5. Kosten aus der Anbringung und Unterhaltung der eigenen Antenne trägt der Mieter.

§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 und 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, dem Mieter alle erforderlichen Angaben schriftlich zu erteilen; dies betrifft insbesondere Heiz- und Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen, Zinssenkungen, Auskünfte für Wohngeldanträge, Wohnflächenberechnungen sowie die Angaben über die Zusammensetzung der Kostenmiete bei öffentlich geförderten Wohnungen.

§ 17 Kündigung

1. Der Mieter kann einen Mietvertrag von unbestimmter Dauer jederzeit unter Einhaltung der Kündigungsfrist kündigen.

2. Der Vermieter kann ein Mietverhältnis von unbestimmter Dauer kündigen, wenn er die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen wegen bisheriger unzureichender Unterbringung benötigt oder sonst ein berechtigtes Interesse nachweist. (Gesetzliche Beschränkungen des Kündigungsrechts bleiben unberührt).

Der Vermieter verzichtet auf sein vorstehendes Kündigungsrecht.

3. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate, sie verlängert sich für den Vermieter nach Ablauf von 5, 8, 10 Jahren seit Überlassung der Wohnung jeweils um 3 Monate.

4. Kündigungserklärungen müssen spätestens am 3. Werktag des Monats beim Vertragspartner eingegangen sein, dabei zählen Samstag und Sonntag sowie gesetzliche Feiertage nicht mit. Die Vertragspartner können nur schriftlich kündigen, mündliche Kündigungen sind unwirksam.

5. Eine Teilkündigung von Nebenräumen ist ausgeschlossen.

§18 Fristlose Kündigung

1. Endet das Mietverhältnis durch berechtigte fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeitlang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit, jedoch höchstens für einen Zeitraum von 2 Monaten nach dem Auszug. Die Haftung entfällt, wenn der Vermieter sich um einen Ersatzmieter nicht genügend bemüht hat.

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

§ 19 Nachmieter

Der Mieter kann das Mietverhältnis zum Monatsende kündigen, wenn er dem Vermieter einen wirtschaftlich und persönlich zuverlässigen und - soweit erforderlich – zum Bezug der Wohnung berechtigten Ersatzmieter vorschlägt, der bereit ist, in den Mietvertrag einzutreten.

§ 20 Tod des Mieters

Ehegatten, Familienangehörige und Lebenspartner treten, sofern sie zum Hausstand des verstorbenen Mieters gehören, in dessen Mietverhältnis ein, soweit sie nicht innerhalb eines Monats nach Kenntnis des Todesfalls dem Vermieter gegenüber widersprechen. Sie können das Mietverhältnis innerhalb von 3 Monaten nach Todesfall mit zweiwöchiger Frist zum Monatsende kündigen.

§ 21 Auszug des Mieters

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

§ 22 Mehrere Mieter

1. Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Kündigungen, Mieterhöhungen sowie andere Erklärungen mit dem Ziel, eine Vertragsänderung herbeizuführen, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden.
3. Die vorstehenden Regelungen gelten bei einer Vermietung im Sinne von §10 Ziff. 3 für die dem Vermieter bekannt gegebenen Mitglieder der Wohngemeinschaft.

§ 23 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. _____

_____, den _____
(Ort) (Datum)

(Vermieter) (Mieter)

In Zweifelsfällen empfiehlt es sich für die Vertragspartner, rechtskundigen Rat bei den jeweils örtlich zuständigen Organisationen der Hauseigentümer oder Mieter einzuholen. Für den Fall, dass der örtliche Mieterverein nicht bekannt ist, können Sie dessen Adresse beim Dachverband, Deutscher Mieterbund, Littenstraße 10, 10179 Berlin, Telefon 01805/835 835, erfahren.