

Mietvertrag

(Stand: April 2007)

Zwischen

1. _____
(Vorname, Nachname, Anschrift)

2. _____
(Vorname, Nachname, Anschrift)

- nachstehend Vermieter -

und

1. _____
(Vorname, Nachname, Anschrift)

2. _____
(Vorname, Nachname, Anschrift)

- nachstehend Mieter-

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

1.
Vermietet werden im Hause _____ (Strasse, Hausnummer, Ort, Stockwerk usw.) folgende Räume:
_____ Zimmer _____ Küche _____ Korridor _____ Diele _____ Bad
_____ Toilette _____ Toilette mit Bad _____ Kellerraum Nr. _____
Garage Nr. _____ Kfz-Stellplatz Nr. _____
zur Benutzung als _____

2.
Der Mieter ist berechtigt, Waschküche, Trockenboden und Abstellräume etc., soweit vorhanden, gemäß der Hausordnung unentgeltlich mitzubenzutzen.

3.
Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt:
_____ Hausschlüssel, _____ Zimmerschlüssel, _____ Kellerschlüssel,
_____ Garagenschlüssel, _____

§ 2 Mietdauer

1. Nur für Verträge von unbestimmter Dauer:

Das Mietverhältnis beginnt am _____

Es kann von jedem Teil spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats für den letzten Tag des übernächsten Kalendermonats gekündigt werden.

2. Nur für Verträge von bestimmter Dauer:

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____
da der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit

(1) die Räume als Wohnung für

sich selbst

seine Familienangehörigen _____ (Namen)

Angehörige seines Haushaltes

nutzen will.

(2) in zulässiger Weise

die Räume beseitigen will

die Räume so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietvertrages erheblich erschwert würden

die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Die Befristung der Mietdauer gemäß Ziff. (1) oder (2) beruht darauf, dass der Vermieter nach Ablauf der Vertragszeit die Mieträume wie folgt zu verwenden beabsichtigt (hier ist der Sachverhalt genau zu schildern):

3.

Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist bleibt unberührt.

§ 3 Kündigung

1.

Das Recht zur ordentlichen Kündigung bei unbefristeten Mietverträgen (§ 2 Ziff. 1 des Vertrages) richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

2.

Befindet sich die vermietete Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, kann der Vermieter auch kündigen, ohne dass es eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 BGB bedarf. Die Kündigungsfrist verlängert sich in diesem Fall um 3 Monate. In dem Kündigungsschreiben ist anzugeben, dass die Kündigung auf die vorgenannten Voraussetzungen gestützt wird.

3.

Die Kündigung bedarf in jedem Falle der Schriftform. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens beim Empfänger an.

§ 4 Außerordentliche Kündigung

Für die außerordentliche Kündigung gelten die gesetzlichen Kündigungsgründe. Auch sie bedarf der Schriftform. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. E

§ 5 Miete und Nebenkosten

1.
Die Miete beträgt monatlich EUR _____

Neben der Miete sind vom Mieter monatlich zu entrichten

eine Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von EUR _____

eine Betriebskostenpauschale in Höhe von EUR _____

Neben der Miete trägt der Mieter die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung.

2.
Sofern die Betriebskosten nicht als Betriebskostenpauschale geschuldet sind, sondern als Betriebskostenvorauszahlung, muss der Vermieter über die Vorauszahlungen für die Betriebskosten jährlich abrechnen.

3.
Sofern eine Betriebskostenpauschale vereinbart ist, ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung anteilig auf den Mieter umzulegen.

§ 6 Zahlung des Mietzinses

1.
Der Mietzins einschließlich der Nebenkosten ist monatlich im voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats kostenfrei an den Vermieter zu zahlen.

Der Betrag ist auf das Konto Nr. _____ bei der _____
BLZ _____ einzuzahlen.

2.
Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

§ 7 Kautions

Der Mieter stellt dem Vermieter eine Mietsicherheit in Höhe von _____
Monatsnettomieten = EUR _____

Der Vermieter hat diese Geldsumme getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen

stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Die Mietsicherheit ist zu Beginn des Mietvertrages fällig.

§ 8 Zustand der Mieträume

1.

Der Vermieter verpflichtet sich, vor dem Einzug des Mieters oder bis spätestens zum _____ folgende Arbeiten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:

2.

Dem Mieter ist der Zustand der Mieträume bekannt. Er erkennt sie als ordnungsgemäß und zum vertragsgemäßen Gebrauch tauglich an. Er verpflichtet sich, die Räume pfleglich zu behandeln und in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten und zurück zu geben.

§ 9 Instandhaltung

1.

Sobald der Mieter Schäden in den Mieträumen bemerkt, hat er sie dem Vermieter anzuzeigen.

2.

Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die nach dem Einzug durch ihn, seine Familienmitglieder, Hausgehilfen, Untermieter sowie die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten u.ä. schuldhaft verursacht werden. Dies gilt für die Mieträume sowie ebenso den Gemeinschaftsflächen wie Treppenhaus etc.

3.

Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

4.

Schönheitsreparaturen während der Mietdauer übernimmt auf eigene Kosten der Mieter. Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, die Reinigung/Pflege des Bodenbelags, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre und Versorgungsleitungen, das Streichen der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Die Schönheitsreparaturen sind in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre, in anderen Nebenräumen alle 7 Jahre vorzunehmen. Die Fristen beginnen mit dem Beginn des Mietvertrages bzw. ab dem Zeitpunkt der letzten vom Mieter durchgeführten Schönheitsreparatur. Die Fristen gelten nicht, wenn und soweit aufgrund des Zustandes der jeweiligen Räume die Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht erforderlich ist.

Der Vermieter kann während des laufenden Mietverhältnisses die Durchführung von Schönheitsreparaturen verlangen, soweit er daran ein berechtigtes Interesse hat, insbesondere weil die Wohnräume objektiv renovierungsbedürftig sind. Bei Beendigung des Mietvertrages kann der Vermieter die Durchführung aller zu diesem Zeitpunkt erforderlichen Schönheitsreparaturen verlangen.

Endet das Mietverhältnis vor Fälligkeit der Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen, so ist der Mieter verpflichtet, anteilig die Kosten zu tragen, die eine im Falle des vollen Fristablaufs bei Ende des Mietverhältnisses durchzuführende fachgerechte Schönheitsreparatur verursacht hätte. Der Mieter kann die Zahlungspflicht dadurch abwenden, dass er die erforderlichen Schönheitsreparaturen fachgerecht selbst durchführt.

§ 10 Benutzung der Mieträume, Untervermietung

1.

Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.

2.

Der Mieter darf die Mieträume nur zu dem vertraglich vereinbarten Zweck benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf es hierzu der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

3.

Der Mieter darf die Mieträume des Vermieters nur mit Zustimmung des Vermieters untervermieten.

4.

Bei unerlaubter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter den Untermietvertrag unverzüglich mit einer Kündigungsfrist von höchstens einem Monat kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

§ 11 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen

1.

Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Die Arbeiten sind mit einer angemessenen Frist gegenüber dem Mieter anzukündigen.

2.

Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

3.

Für die unter Ziff. 1 und 2 genannten Arbeiten hat der Mieter die Mieträume zugänglich zu halten. Er darf die Arbeiten weder behindern, noch verzögern.

4.

Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er weder die Miete mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadensersatz verlangen. Diese Rechte stehen ihm nur dann zu, wenn es sich um Arbeiten handelt, die den Gebrauch der Räume zu dem vereinbarten Zweck ganz oder teilweise ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.

5.

Der Mieter darf bauliche Veränderungen nur mit Genehmigung des Vermieters vornehmen.

§ 12 Betreten der Mieträume

1.

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter kann die Mieträume nach mündlicher oder schriftlicher Ankündigung in angemessener Frist betreten, um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Maßnahmen festzustellen.

2.

Will der Vermieter oder sein Beauftragter das Haus oder die Wohnung verkaufen oder endet das Mietverhältnis, so darf er die Mieträume zusammen mit Kauf- bzw. Mietinteressenten nach einer Vorankündigungsfrist von 24 Stunden betreten.

§ 13 Beendigung des Mietvertrages

1.

Die Mieträume sind bei Beendigung des Mietvertrages nach Durchführung der gemäß § 9 erforderlichen Arbeiten besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln vom Mieter an den Vermieter zurück zu geben.

2.

Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter diesen baulichen Veränderungen oder Einrichtungen zugestimmt hat.

§ 14 Vorzeitige Beendigung des Mietvertrages

Endet der Mietvertrag infolge fristloser Kündigung des Vermieters, 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.

§ 15 Mehrere Personen als Mieter

Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

§ 16 Sonstige Vereinbarungen

1.
Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages müssen schriftlich erfolgen.
2.
Außer den schriftlich festgelegten Vertragsbestimmungen sind keine weiteren Vereinbarungen getroffen worden.
3.
Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt.

(Ort, Datum, Unterschrift Vermieter)

(Ort, Datum, Unterschrift Mieter)