



Mietvertrag für Wohnraum

Bei Abschluss des Mietvertrages sind unbedingt zwei gleichlautende Exemplare des Vertrages auszufüllen und beide vom Vermieter¹⁾ und dem Mieter¹⁾ zu unterschreiben. Jede Vertragspartei erhält ein Exemplar. In den nachfolgenden Bestimmungen ist Nichtzutreffendes zu streichen.

Zwischen _____
(Vor- und Zuname)
in _____
(Straße und Ort)
_____ als Vermieter
(Tel./Fax/E-Mail)
und _____
(Vor- und Zuname)
_____ derzeit wohnhaft _____
(Vor- und Zuname)
(Straße und Ort)
_____ als Mieter
(Tel./Fax/E-Mail)

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietsache

Vermietet werden im Hause Klippenweg 9, 33729 Bielefeld
(Straße) (Nr.) (PLZ) (Ort)

1. folgende Wohnräume

a) zur Benutzung als Wohnung im Erd Geschoss,
3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 separates WC (Gäste-WC),
1 ~~Balkon~~ XXXXX Terrasse, 1 Abstellraum, 1 Kellerraum

b) ~~zur gewerblichen oder freiberuflichen Nutzung~~ XXXXXX ~~Büro~~ XXXXXX
als _____

Der Mieter ist berechtigt, Waschküche, Trockenkeller/Trockenboden und Hofraum, soweit vorhanden, gemäß der Hausordnung mitzubedenzen.

2. Ferner werden vermietet 1 Garage/Stellplatz Nr. _____; Garten/~~Balkon~~ gemeinsame Nutzung _____ m²

Bei Vermietung von Wohnräumen zu gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken oder bei Vermietung von Geschäftsräumen in räumlichem und/oder wirtschaftlichem Zusammenhang gilt das gesamte Mietverhältnis als Wohnraum-Mietverhältnis, wenn die anteilige Gewerberaumiete weniger als 50 % der Gesamtmiete beträgt.

Dem Mieter werden für die Dauer der Mietzeit ausgehändigt: Schlüsselübergabe bei Übernahme der Wohnung
_____ Hausschlüssel, _____ Wohnungsschlüssel, _____ Kellerschlüssel, _____ Briefkastenschlüssel,
_____ Garagenschlüssel

Die Anfertigung weiterer Schlüssel durch den Mieter für gemeinschaftlich genutzte Räume ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Vermieters gestattet.

¹⁾ Im Folgenden werden die Vertragsparteien auch dann als Vermieter und Mieter bezeichnet, wenn sie aus mehreren Personen bestehen.

Schlüssel, die der Mieter auf eigene Kosten zusätzlich hat anfertigen lassen, sind nach Beendigung der Mietzeit gegen Erstattung der Kosten für die Anfertigung an den Vermieter (gemeinsam mit den überlassenen Schlüsseln) abzuliefern. Andernfalls ist ihre Vernichtung nachzuweisen.

Bei schuldhaftem Verlust ausgehändigter oder selbstbeschaffter Schlüssel zu einer Hauseingangstür oder zu gemeinschaftlich genutzten Räumen ist der Vermieter im Interesse der Sicherheit des Hauses berechtigt, auf Kosten des Mieters neue Schlösser mit der erforderlichen Zahl von Schlüsseln anfertigen und anbringen zu lassen.

3. Der Erfüllung der Pflicht des Vermieters zur Vorlage des Gesamtenergieeffizienznachweises gemäß EU-Richtlinie 2002/91/EG vom 16.12.2002 (Art. 7. i.V.m. § 5a Energieeinspargesetz) kommt **kein ausdrücklicher oder stillschweigender Erklärungswert über die Beschaffenheit der Mietsache** zu (zum **Energieausweis** siehe auch § 30).

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 01.08.2016

Der Mieter ist verpflichtet, innerhalb einer Woche nach Einzug seiner gesetzlichen Meldepflicht bei der Meldebehörde nachzukommen. Der Vermieter haftet nicht für rechtzeitige Freistellung der vermieteten Räume durch den bisherigen Mieter, es sei denn, der dadurch dem Mieter entstehende Schaden beruht auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Vertragsverletzung des Vermieters oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters (für Gewährleistung und Haftung des Vermieters siehe auch § 29).

1. Für Verträge von unbestimmter Dauer

- a) Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann bei Mietverhältnissen über Wohnraum mit gesetzlicher Frist gekündigt werden.
- b) Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt gemäß § 573c BGB bei einem Mietverhältnis über Wohnraum 3 Monate und verlängert sich für den Vermieter nach 5 bzw. 8 Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils 3 Monate.

2. Möglichkeit einer Vereinbarung zum beiderseitigen Ausschluss der ordentlichen Kündigung (nur eine Alternative ankreuzen):

- Die Parteien gehen das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit ein, verzichten jedoch wechselseitig für die Dauer von _____ Jahr(en) bis zum _____ (max. 2 Jahre) auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Mietvertrages. Eine Kündigung ist erstmals nach Ablauf dieses Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig. Hiervon unberührt bleibt das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist.
- Die Parteien wollen für einen längeren Zeitraum wechselseitig auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Mietvertrages verzichten (max. 5 Jahre). Dazu nehmen die Parteien Bezug auf die Individualvereinbarung in § 32 dieses Vertrages.

3. Nur für Verträge auf bestimmte Zeit mit besonderem Befristungsgrund:

(nur bei beabsichtigtem Eigenbedarf oder wesentlichen baulichen Maßnahmen oder Betriebsbedarf)

Der Mietvertrag wird auf die Dauer von _____ Jahr(en) geschlossen und läuft am _____ ab. Für das Interesse des Vermieters an der rechtzeitigen Rückgabe der Räume sind folgende Gründe entscheidend (unbedingt detaillierte Begründung erforderlich; ggf. unter § 32 ergänzen):

§ 3 Kündigung

1. Die Kündigung muß schriftlich erklärt werden und bis zum 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugestellt sein. Für eine Kündigung durch den Vermieter müssen gesetzliche Kündigungsgründe vorliegen und im Kündigungsschreiben dargelegt werden.
2. Auf § 545 BGB (stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nach Ablauf der Mietzeit) können sich die Vertragsparteien nicht berufen.

§ 4 Miete und Betriebskosten

1. Die Zahlung beträgt monatlich für
- | | | |
|--|----------------------------|------------|
| a) Grundmiete | 575,00 | EUR |
| b) Miete für Garage, Garten etc. | 045,00 | EUR |
| c) Vorauszahlung auf Heizkosten / Warmwasser (nachfolgend Nr. 2a) | 130,00 | EUR |
| d) Vorauszahlung auf Betriebskosten ohne Heizkosten (nachfolgend Nr. 2b - c) | 100,00 | EUR |
| * siehe hierzu auch § 32 | Insgesamt: 850,00 * | EUR |

2. Neben der Miete werden **Betriebskosten gem. §§ 1 und 2 Betriebskostenverordnung**, über die abgerechnet werden muß, in der jeweiligen Fassung (s. Aufstellung im Anhang nach der Hausordnung) erhoben, insbesondere: ¹⁾

	Verteilungsschlüssel	monatliche Vorauszahlung derzeit:
a) Heizung/Warmwasser (siehe § 8) einschl. Kosten der Wartung, Reinigung und Immissionsmessung	separate Abrechnung, nach Verbr.	130,00 EUR
b) Kosten der Beleuchtung (Allgemeinstrom)	nach qm Wohnfläche	
c) Kosten der Wasserversorgung (Frischwasser)	nach Verbrauch	
d) Kosten der Entwässerung (Schmutzwasser)	nach Verbrauch	
e) Kosten der Entwässerung (Niederschlagswasser)	nach qm Wohnfläche	
f) Kosten der Straßenreinigung	nach qm Wohnfläche	
g) Kosten der Müllbeseitigung	nach Personen	
h) Grundsteuer	nach qm Wohnfläche	
i) Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung(en)	nach qm Wohnfläche	100,00 EUR
j) Kosten der Gartenpflege	nach qm Wohnfläche	
k) Schornsteinfegergebühren/Immissionsmessungen	siehe a)	
l) Kosten des Hauswarts / der Gebäudereinigung	selbst zu Erbringen	
m) Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges	nicht vorhanden	
n) Kabelfernsehgebühren/Kosten der Gemeinschaftsantenne	nicht vorhanden	
o) Sonstige Betriebskosten (s. Ziffer 17 im Anhang):	nach qm Wohnfläche	
<u>Hausverwaltung anteilig mit z. Zt. p. Mt.</u>	20,00 €	

2.1 Falls vorstehend kein Verteilungsschlüssel vereinbart ist, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen (§ 556a Abs. 1 Satz 1 BGB). Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind verbrauchs-/verursachungsabhängig abzurechnen. Haben die Parteien einen anderen Umlagemaßstab vereinbart, kann der Vermieter durch Erklärung in Textform bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt (§ 556a Absatz 2 BGB).

2.2 Auf die vorstehenden Betriebskosten hat der Mieter Vorauszahlungen zu leisten, und zwar mindestens monatlich 1/12 der Betriebskosten des Vorjahres oder bei Erstvermietung der mutmaßlichen Kosten der künftigen Abrechnungsperiode. Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen, und zwar innerhalb eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraums (Ausschlussfrist). Jede Vertragspartei kann nach einer Abrechnung die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung auf angemessene Höhe verlangen. Bei einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten anteilig auf den Mieter umzulegen.

2.3 Der Vermieter ist auch bei einem befristeten Mietverhältnis berechtigt, im Rahmen der jeweiligen Vorschriften eine Anpassung der Miete zu verlangen.

¹⁾ Von den nachstehenden Betriebskosten werden nur diejenigen nicht erhoben die gestrichen sind

2.4 Neue Betriebskosten gem. § 2 Betriebskostenverordnung, die nach dem Abschluss des Mietvertrages entweder unabhängig vom Willen des Vermieters entstehen oder deren Einführung wirtschaftlich notwendig ist, kann der Vermieter umlegen, wenn er vor Beginn der Abrechnungsperiode den Mieter in Textform auf die Einführung unter Angabe des Grundes und der Höhe hingewiesen hat (§ 560 Abs. 1 BGB).

Bei Umlage „sonstiger Betriebskosten“ – oben Ziffer 2 o) – ist der Kostengegenstand genau zu bezeichnen (ggf. unter § 32 ergänzen).

2.5 Bei preisgebundenem Wohnraum gelten gesetzlich zugelassene oder genehmigungspflichtige Mietpreiserhöhungen vom Zeitpunkt der Zulässigkeit an als vereinbart (§ 4 Abs. 8 NMV).

3. Staffelmiete / Wertsicherungsklausel

(Hinweis: Eine entsprechende Vereinbarung getroffen werden sollte, sollte gesonderten Verdrabt in diesen Vertrag einfügen)

§ 5 Fälligkeit der Zahlungen

1. Die Miete und die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten sind spätestens bis zum 3. Werktag eines jeden Monats kostenfrei im Voraus zu zahlen (§ 556b Abs. 1 BGB).

2. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang bzw. die Gutschrift des Betrages an. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, etwaige Mahnkosten und Verzugszinsen zu erheben.

3. Die Miete und die Betriebskosten sind zu zahlen auf das Kto.-Nr. _____

bei _____ XXX _____

Kontoinhaber: _____

§ 6 Sicherheitsleistung

1. Der Mieter zahlt an den Vermieter eine Kautionsleistung (Sicherheitsleistung) gem. § 551 BGB in Höhe von 1.725,00 EUR zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis, höchstens jedoch 3 Monatsmieten (Nettomieten). Sie kann in drei Raten in drei aufeinanderfolgenden Monaten gezahlt werden. Die erste Teilleistung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig, die zweite Rate ist einen Monat nach Beginn des Mietverhältnisses und die dritte Rate zwei Monate nach Beginn des Mietverhältnisses zahlbar. Solange die Wohnung preisgebunden ist, ist die Kautionsleistung nur dazu bestimmt, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern.

2. Die Kautionsleistung ist vom Vermieter auf einem gesonderten Konto bei einer Sparkasse oder Bank zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu; sie erhöhen die Kautionsleistung.

3. Die Kautionsleistung ist nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache abzurechnen und an den Mieter auszuzahlen, sobald feststeht, dass dem Vermieter begründete Gegenansprüche oder ein Zurückbehaltungsrecht nicht zustehen. Steht die Heiz- oder Betriebskostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode noch aus, kann der Vermieter einen angemessenen Betrag einbehalten, wenn zu erwarten ist, dass der Mieter eine Nachzahlung zu leisten haben wird. Während des Mietverhältnisses ist der Mieter zur Aufrechnung mit dem noch nicht fälligen Kautionsrückzahlungsanspruch nicht berechtigt. Bei Mietermehrheit gilt die wechselseitige Bevollmächtigung gemäß § 26 Ziffer 2 dieses Vertrages auch für den Empfang der Kautionsrückzahlung.

§ 7 Aufrechnung, Minderung

Zur Aufrechnung mit Gegenforderungen gegenüber der Mietsforderung oder zur Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts ist der Mieter außer im Fall unbestrittener, rechtskräftig festgestellter oder entscheidungsreifer Forderungen nur dann berechtigt, wenn er diese Absicht mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete dem Vermieter in Textform angezeigt hat.

Die Rechte des Mieters aus § 536 BGB (Minderung bei Sach- und Rechtsmängeln) und § 536a BGB (Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels) werden davon nicht berührt.

§ 8 Beheizung und Warmwasserversorgung

1. Die Betriebskosten der Heizung (Definition in § 2 Ziffern 4 bis 6 der Betriebskostenverordnung und § 7 Abs. 2 der Heizkostenverordnung) werden umgelegt zu 70 % nach dem Ergebnis der Heizkostenverteiler (mindestens 50 %, höchstens 70 %), die übrigen Kosten zu 30 % nach m² Nutzfläche.

(Hinweis: Der Aufteilungsmaßstab muss mit der Vereinbarung übereinstimmen, die mit der Abrechnungsfirma getroffen worden ist.)