

Mietvertrag für Wohnungen

Zwischen dem/den Vermieter/n (nachfolgend „Vermieter“)

| |
|------------------------------------|
| Name, Vorname, Firma [REDACTED] |
| Name, Vorname, Firma [REDACTED] |
| Straße, Hausnr. [REDACTED] |
| PLZ, Ort [REDACTED] |
| vertreten durch |

und dem/den Mieter/n (nachfolgend „Mieter“)

| | |
|------------------------------------|----------------------------|
| Name, Vorname, Firma [REDACTED] | Geburtsdatum |
| Name, Vorname, Firma [REDACTED] | Geburtsdatum 22.11.1998 |
| Straße, Hausnr. [REDACTED] | |
| PLZ, Ort [REDACTED] | |

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

1. Vermietet wird zu Wohnzwecken die Wohnung Nr. S- 2-Link im Hause

| | | |
|--|-----------------------------|----------------------------|
| Straße, Hausnr. Stauffenberstrasse 55 | PLZ, Ort 72379 Hechingen | |
| Geschoss, Etage 2-Etage Links | Lage Mehrfamilienhaus | Größe 23 m ² |

bestehend aus:

| | | | | | |
|-------------|----------------|-------------|-------------------|---|------------------|
| Zimmer 1 | Küche 1 | Bad | Toilette/Gäste-WC | Diele/Flur | Abstellraum 1 |
| Keller 1 | Bodenraum 0 | Garage 0 | Stellplatz 0 | Sonstige Räume Waschraum-WC Mit Dusche | |

2. Der Mieter ist berechtigt, folgende Einrichtungen und Anlagen nach Maßgabe der Hausordnung mitzubedenutzen:

z.B. Waschküche, Trockenraum, Fahrradkeller, Garten
Waschküche-Trockenraum

6-Schlüssel. 2x Eingang 1x Müll 1x Keller 1x Briefk. 1x Müll.

3. Der räumliche Umfang der vermieteten Wohnung ergibt sich allein aus der Angabe der vermieteten Räume. Soweit eine Größenangabe in m² erfolgt, dient diese wegen möglicher Mess- und Rechenfehler nicht zur Festlegung der Mietsache.

4. Dem Mieter werden für die Dauer des Mietverhältnisses folgende Schlüssel ausgehändigt:

| | | | | | |
|---------------------|------------------------|-----------------|----------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Haus Schlüssel 1 | Wohnungsschlüssel 1 | Zimmerschlüssel | Kellerschlüssel 1 | Briefkastenschlüssel 1 | Sonstige Schlüssel 1-Mülltonne |
|---------------------|------------------------|-----------------|----------------------|---------------------------|-----------------------------------|

Zusätzliche Schlüssel darf der Mieter nur mit Genehmigung des Vermieters beschaffen. Bei Verlust und/oder Zerstörung ausgehändigter oder selbstbeschaffter Schlüssel zu einer Hauseingangstür ist der Vermieter im Interesse der Sicherheit des Hauses berechtigt, auf Kosten des Mieters neue Schlösser mit der erforderlichen Zahl neuer Schlüssel einbauen zu lassen, wenn nicht eine missbräuchliche Benutzung verlorener Schlüssel ausgeschlossen ist.

Mietzeit

Mietvertrag auf unbestimmte Zeit

Das Mietverhältnis beginnt am und läuft auf unbestimmte Zeit.

Es kann mit der gesetzlichen Frist gemäß § 573c BGB gekündigt werden. Diese beträgt für Vermieter und Mieter 3 Monate. Die Kündigungsfrist verlängert sich für den Vermieter auf 6 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als 5 Jahre vergangen sind und auf 9 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraum mehr als 8 Jahre vergangen sind.

Befristeter Kündigungsausschluss:

Mieter und Vermieter verzichten wechselseitig bis zum

(höchstens für 4 Jahre seit Abschluss des Mietvertrages) auf ihr Recht zur Kündigung des Mietvertrages. Die ordentliche Kündigung ist damit beiderseits erstmals nach dem obigen Termin mit gesetzlicher Frist möglich. Das Recht zur außerordentlichen und zur fristlosen Kündigung bleibt davon unberührt.

b) Zeitmietvertrag

Das Mietverhältnis beginnt am und endet am .

Die Befristung des Mietverhältnisses erfolgt, weil der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit

- die Räume für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will,
- in zulässiger Weise die Räume beseitigen, wesentlich verändern oder instand setzen will,
- die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Nähere Erläuterung der Befristungsgründe
Unbefristeter Mietvertrag

3 Monate Kündigungsfrist

Der Mieter kann frühestens 4 Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass der Vermieter ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Ist der Befristungsgrund nicht entfallen, kann der Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht verlangen.

§ 3 Kündigung

Jede Kündigung muss schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an. Sofern die Kündigung bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats eingeht, zählt dieser Monat bei der Berechnung der Kündigungsfrist gem. § 2 bzw. der gesetzlichen Kündigungsfristen mit.

Setzt der Mieter den Gebrauch nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis dennoch als nicht verlängert. § 545 BGB findet ausdrücklich keine Anwendung.

Das Recht zur fristlosen Kündigung bleibt bei Vorliegen der gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

Miete und Betriebskostenvorauszahlung

Die monatliche Nettokaltmiete beträgt monatlich

450,00 Euro

zuzüglich einer Vorauszahlung für die Betriebskosten gemäß
§ 2 der Betriebskostenverordnung mit Ausnahme
von Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von monatlich

Euro

zuzüglich einer Vorauszahlung für die Heiz- und Warmwasserkosten
gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung in Höhe von monatlich

140,00 Euro

zuzüglich Garagen-/Stellplatzmiete in Höhe von monatlich

0 Euro

zuzüglich

Euro

Gesamtbetrag der monatlichen Miete

590,00 Euro

5 Zahlung der Miete und der Betriebskosten

1. Die Miete einschl. der Betriebskostenvorauszahlung ist entsprechend § 556b BGB monatlich
im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats, an den Vermieter zu zahlen. Für die
Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des
Geldes an.

2. Die Zahlung erfolgt

durch Überweisung auf das Konto

| | |
|--------------|--------------|
| Kontoinhaber | Bankinstitut |
| Kontonummer | Bankleitzahl |

durch Lastschriftzug. Der Mieter ermächtigt den Vermieter, die Miete einschl. der Be-
triebskostenvorauszahlung im Lastschriftzugsverfahren vom nachstehenden Konto
abzurufen:

| | |
|--------------|--------------|
| Kontoinhaber | Bankinstitut |
| Kontonummer | Bankleitzahl |

Die Einzugsermächtigung soll auch für evtl. Nachforderungen aus den Betriebs- und
Heizkostenabrechnungen gelten.

§ 6 Änderung der Miethöhe

Während des Mietverhältnisses können die Parteien jederzeit durch Vereinbarung gemäß § 557
BGB die Miete verändern. Zudem kann der Vermieter nach den Bestimmungen der §§ 558 –
558c BGB die Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete
verlangen. Bei einer Modernisierung der Wohnräume oder des Gebäudes hat der Vermieter das
Recht, eine Mieterhöhung nach den Bestimmungen des § 559 BGB durchzuführen. Beide Miet-
erhöhungsmöglichkeiten sind auch bei Abschluss eines Zeitmietvertrages möglich.

Alternativ wird vereinbart:

a) Staffelmiete

In § 4 vereinbarte Nettomiete gilt mindestens für die ersten zwölf Monate seit Vertragsbeginn. Sie erhöht sich nach jeweils frühestens zwölf Monaten auf

| | |
|------|----|
| Euro | ab |
| Euro | ab |
| Euro | ab |

| | | |
|----|------|----|
| 4. | Euro | ab |
| 5. | Euro | ab |
| 6. | Euro | ab |

Während der Laufzeit der Staffelmiete sind keine sonstigen Mieterhöhungen mit Ausnahme der Erhöhung der Betriebs- und Heizkosten und ihrer Vorauszahlungen zulässig.

b) Indexmiete

Vermieter und Mieter sind berechtigt, die Miete gemäß § 557b BGB im Verhältnis der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex für Deutschland anzupassen. Dabei ändert sich die Nettokaltmiete jeweils frühestens nach Ablauf eines Jahres im gleichen prozentualen Verhältnis, wie sich der ermittelte Preisindex (Basisjahr 2005 = 100 Punkte) gegenüber dem Preisindex verändert hat, der für den Zeitpunkt des Mietbeginns bzw. für den Zeitpunkt der jeweils letzten Mieterhöhung gilt.

Eine Änderung des Mietzinses nach § 6 b) ist durch Erklärung in Textform geltend zu machen. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes in Prozentpunkten und die daraus resultierende Mieterhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach Zugang der Erklärung zu entrichten.

Eine Mieterhöhung wegen Modernisierung gemäß § 559 BGB ist bei Vereinbarung der Indexmiete nur zulässig, wenn der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.

§ 7 Mietsicherheit

1. Der Mieter hinterlegt vor Einzug eine Mietsicherheit in Höhe von .

Die Mietsicherheit ist als Barkaution durch Barzahlung oder Überweisung zu erbringen.

Als Mietsicherheit ist ein auf den Namen des Mieters lautendes Sparbuch mit einer Verpfändungserklärung zugunsten des Vermieters zu übergeben.

Der Mieter ist berechtigt, die Mietsicherheit in drei gleichen Raten zu leisten, wobei die erste Rate bei Übergabe der Wohnung zu zahlen ist und die beiden weiteren Raten jeweils einen Monat später zu erbringen sind.

2. Bei Barzahlung der Mietsicherheit ist diese vom Vermieter auf ein offenes Treuhandkonto einzuzahlen und mindestens mit dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist geltenden Zinssatz zu verzinsen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu und erhöhen den Sicherheitsbetrag.

3. Der Vermieter ist während der Mietzeit berechtigt, sich wegen fälliger und anerkannter Mietsforderungen einschließlich der Nebenkosten aus der Sicherheit ganz oder teilweise zu befriedigen. In diesen Fällen ist der Mieter verpflichtet, die Sicherheit unverzüglich um den entsprechenden Betrag aufzufüllen.

h Beendigung des Mietverhältnisses kann der Vermieter sich wegen aller anerkannten rechtskräftigen Forderungen aus dem Mietverhältnis - auch wegen mangelhafter oder durchgeführter Renovierung sowie vom Mieter verursachter Schäden an Wohnung oder Garten sowie an dem Gemeinschaftseigentum - aus der Sicherheit befriedigen.

ch Abzug aller festgestellten Forderungen ist dem Mieter das verbleibende Guthaben auszuliefern. Der Vermieter ist jedoch berechtigt, einen angemessenen Betrag wegen noch abzuhaltender Betriebskosten bis zur Erstellung der Jahresabrechnung einzubehalten.

ei einem Vermieterwechsel durch Veräußerung der vermieteten Wohnung stimmt der Mieter der alleinigen Haftung des Erwerbers für die Mietsicherheit zu, wenn der Erwerber ihm bestätigt, dass er die Mietsicherheit erhalten hat. Der Mieter ist mit der Haftungsentlassung des bisherigen Vermieters einverstanden.

3 Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung und Abrechnung

Die in § 4 vereinbarten Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten werden für alle in der Betriebskostenverordnung aufgeführten Kosten erhoben, sofern diese für die Wohnung tatsächlich anfallen. Über die Betriebs- und Heizkosten und die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang mitzuteilen. Danach sind Einwendungen grundsätzlich ausgeschlossen.

2. Nach einer Abrechnung kann jede Vertragspartei durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung auf eine angemessene Höhe vornehmen.

3. Soweit nicht andere Verteilungsschlüssel vereinbart sind, kann der Vermieter die Betriebskosten grundsätzlich nach dem Verhältnis der Wohnflächen umlegen. Sofern Betriebskosten nach Verbrauch oder Verursachung durch den Mieter erfasst werden, sind diese Betriebskosten nach dem Verbrauchs- bzw. Verursachungsverhältnis umzulegen.

4. Die Heiz- und Warmwasserkosten werden nach der Heizkostenverordnung zu 70 % nach erfasstem Verbrauch umgelegt, der Rest nach der Wohn- bzw. Heizfläche.

5. Fallen Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung erstmalig an oder werden sie neu eingeführt, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgelegt werden.

6. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere einer Firma, anfallen würde. Eine Umsatzsteuer darf nicht angesetzt werden.

7. Bei Auszug des Mieters innerhalb der Abrechnungsperiode hat der Mieter die Kosten für die Zwischenablesung des Heizungs-, Warm- und Kaltwasserverbrauchs und deren Aufteilungsabrechnung zu tragen.

8. Sofern eine Direktabrechnung von Betriebs- und Heizkosten durch den Mieter mit den jeweiligen Leistungserbringern möglich ist, stimmt der Mieter schon jetzt einer entsprechenden Vertragsänderung zu.

9. Der Vermieter ist berechtigt, eine von ihm betriebene Sammelheizung und Warmwasserversorgung auf Fern- oder Nahwärme (Wärme-Contracting) umzustellen und entsprechende Wärmelieferungsverträge mit Dritten zu schließen. Der Mieter ist auch dann verpflichtet, die auf ihn entfallenen anteiligen Kosten der Wärmelieferung gemäß der Heizkostenverordnung zu tragen.

Zustand der Mieträume

Der Vermieter verpflichtet sich, vor dem Einzug des Mieters oder, falls dies nicht möglich ist, spätestens zum

folgende Arbeiten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:

Der Mieter verpflichtet sich, vor seinem Einzug oder, falls dies nicht möglich ist, bis spätestens zum

folgende Arbeiten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:

§ 23 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

1. Soweit und solange eine Vertragsbestimmung zu zwingenden gesetzlichen Bestimmungen in Widerspruch steht, tritt an ihre Stelle für die Geltungsdauer der gesetzlichen Vorschrift diese gesetzliche Regelung.

2. Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Der Vertrag bzw. die ungültige Bestimmung ist in diesem Fall durch Umdeutung so zu gestalten bzw. zu ergänzen, dass der mit der unwirksamen oder nichtigen Bestimmung gewünschte wirtschaftliche und rechtliche Zweck erreicht wird. Das gleiche gilt, wenn bei Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Vertragslücke offenbar wird.

§ 24 Bestandteile des Vertrages

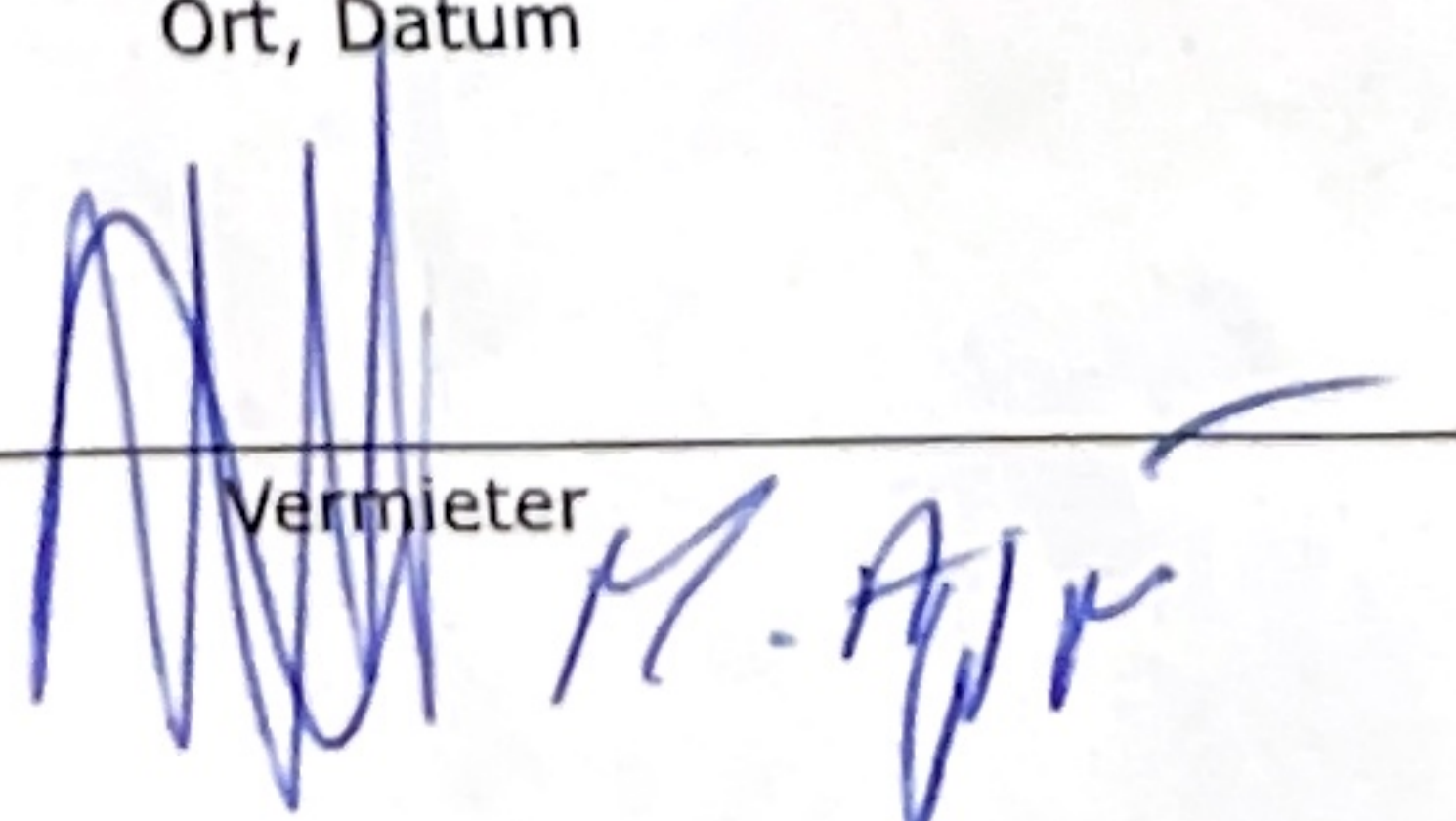
Folgende Vertragsbestandteile hat der Mieter erhalten:

Betriebskostenverordnung

Hausordnung

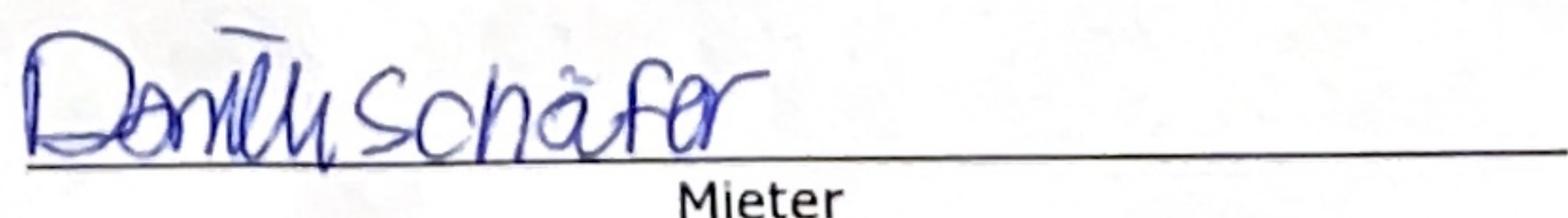
Hechingen den. 26.07.2025

Ort, Datum


Vermieter

Hechingen den .26.07.2025

Ort, Datum


Mieter