CertiFORM

Wohnungs-Mietvertrag

Das jeweils Zutreffende ist anzukreuzen bzw. auszufüllen. Nicht angekreuzte Kästchen bzw. nicht ausgefüllte Passagen im Mietvertrag werden nicht Vertragsinhalt.

Zwischen _____

wohnhaft in _____

vertreten durch _____

– als Vermieter [1]) **–**

und

Herrn/Frau _____

zur Zeit wohnhaft in _____

sowie _____

– als Mieter [1]) **–**

wird folgender **Mietvertrag** geschlossen:

§ 1
Mietsache

(1) Vermietet werden in dem Haus (Straße, Hausnummer, Gemeinde, Ortsteil)

_____

_____

die ☐ abgeschlossene ☐ nicht abgeschlossene Wohnung Nr. _____ ☐ Eigentumswohnung Nr. _____

im [2]) _____ mit ca. _____ m² Wohnfläche

(Lage der Wohnung innerhalb des Hauses)

bestehend aus

____ Zimmer(n)	____ Nebenräume(n)	____ Balkon/Loggia	____ Kammer(n)
____ Bad/Dusche/mit WC	____ WC	____ Küche/Kochnische	____ Speisekammer
____ Diele/Flur	____ Speicheranteil	____ Kelleranteil	____ Terrasse
____ _____		____ _____	

zu ausschließlichen Wohnzwecken, soweit nachfolgend nichts anderes vermerkt ist.

Zur vermieteten Wohnung gehören ferner

☐ Hausgarten / Gartenanteil mit ca. _____ m²

☐ KFZ-Stellplatz Nr. _____ ☐ im Hofraum ☐ in der Tiefgarage ☐ PKW-Garage

Von den Räumen werden zu anderen als Wohnzwecken genutzt: (z.B. Werkstatt, Büro)

_____

_____

(2) Der Mieter ist berechtigt, Gemeinschaftsräume und -einrichtungen wie Waschküche, Trockenplatz, Abstellraum, Gemeinschaftsbad, Kinderspielplatz, Liegewiese, Hofplatz (soweit vorhanden), gemäß der Hausordnung mitzubenutzen.

(3) Mitvermietet sind folgende Ausstattungsgegenstände:

_____

_____

_____

Sie sind bei Beendigung des Mietverhältnisses unaufgefordert, vollzählig und in einem gepflegten Zustand zurückzugeben.

---

[1]) Unter "Mieter" oder "Vermieter" wird im Folgenden (ausgenommen Nr. 9 der Allgemeinen Mietbedingungen) die Vertragspartei auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen besteht. Alle genannten Personen müssen den Mietvertrag unterschreiben.

[2]) z. B. Erdgeschoss des Vordergebäudes; 2. Stockwerk, Mitte; Dachgeschoss.

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG (60010/62010/157001)
70.684/029.3 Wohnungs-Mietvertrag (1917)

(4) Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt:

_____ Hausschlüssel _____ Wohnungsschlüssel _____ Zimmerschlüssel _____ Kellerschlüssel

_____ Speicherschlüssel _____ Briefkastenschlüssel _____ Hoftorschlüssel _____ Zählerschrankschlüssel

_____ Garagenschlüssel _____ _____

(5) Die Wohnung wird vom Vermieter ☐ renoviert ☐ unrenoviert bzw. renovierungsbedürftig übergeben.
Bei unrenovierter bzw. renovierungsbedürftiger Übergabe: ☐ Der Vermieter hat einen angemessenen Ausgleich geleistet für die nicht durchgeführte Renovierung in Form von ☐ Mietreduzierung in Höhe von _____ EUR.
☐ _____.

§ 2
Mietvertragsart und -dauer

● Festlegung der Mietzeit
Nur die in Frage kommende Alternative (2), (3) oder (4) ankreuzen bzw. ausfüllen.

(1) Das Mietverhältnis beginnt am _____.

(2) ☐ Es handelt sich um einen allgemeinen Mietvertrag von unbestimmter Dauer:
Der Vertrag kann vom **Vermieter** gekündigt werden mit einer Frist von

– 3 Monaten, wenn seit der Überlassung des Wohnraums weniger als 5 Jahre,
– 6 Monaten, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mindestens 5 Jahre,
– 9 Monaten, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mindestens 8 Jahre

vergangen sind.
Die Kündigungsfrist für den **Mieter** beträgt unabhängig von der Laufzeit des Mietvertrages 3 Monate.

(3) ☐ Es handelt sich um einen allgemeinen Mietvertrag von unbestimmter Dauer mit Ausschluss des Kündigungsrechts. [3])
Die Parteien verzichten wechselseitig auf die Dauer von _____ Jahren ab Vertragsschluss auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Mietvertrags.
Eine Kündigung ist erstmals zum Ablauf des Zeitraums von _____ Jahren mit der gesetzlichen Frist zulässig.
Von dem Verzicht bleibt das Recht zur fristlosen Kündigung und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.

(4) ☐ Es handelt sich um einen Zeitmietvertrag nach § 575 BGB.
Näheres hierzu siehe § 6 dieses Vertrages.

● Zusätzliche Kennzeichnungen - falls zutreffend -
Bitte beachten: Die Alternativen (5) und (6) schließen sich gegenseitig aus; also nur eine davon ankreuzen.

(5) ☐ Es handelt sich um einen Mietvertrag mit gestaffelter Miete nach § 557 a BGB.
Näheres hierzu siehe § 7 dieses Vertrages.

(6) ☐ Es handelt sich um einen Mietvertrag mit einem Mietanpassungsrecht auf der Grundlage einer Indexklausel (Indexmietvertrag) nach § 557 b BGB.
Näheres hierzu siehe § 8 dieses Vertrages.

(7) ☐ Es handelt sich um einen Mietvertrag über eine Werkwohnung nach §§ 576 bis 576 b BGB. Das Mietverhältnis wird mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses

des _____

bei _____

_____

begründet.
Näheres hierzu siehe § 3 Abs. 3 und ggf. § 6 Abs. 2 d dieses Vertrages.

§ 3
Kündigungsrecht

(1) Das Kündigungsrecht des Mieters auf Grund eines Mieterhöhungsverlangens richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

(2) Die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

(3) Wurde das Mietverhältnis nach § 2 Abs. 7 dieses Vertrages begründet, gelten für die Kündigung die Vorschriften der §§ 576 bis 576 b BGB.

(4) Die Kündigung bedarf der Schriftform. Sie muss dem anderen Vertragsteil spätestens bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugegangen sein. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

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

[3]) Bitte beachten: Kündigungsausschluss höchstens für 4 Jahre

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.684/029.3 Wohnungs-Mietvertrag (1917)

§ 4

Miete, Betriebskosten

(1) Die Miete beträgt monatlich . . . . . _____ EUR

Hierin enthalten ist ein Betrag in Höhe von _____ EUR für die vom Mieter beabsichtigte ☐ Untervermietung ☐ teilweise gewerbliche Nutzung

Daneben ist zu zahlen:

Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser . . . . . _____ EUR

Vorauszahlung für andere Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung . . . . . _____ EUR

Garagen- oder Stellplatzmiete . . . . . _____ EUR

Sonstige Vergütung: (z. B. Nutzung des Hausgartens)

_____ _____ EUR

Monatlich zu zahlender Gesamtbetrag: _____ EUR

(2) Art und Umfang der Betriebskosten richten sich nach § 2 Betriebskostenverordnung.

Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgelegt werden.

Folgende sonstige Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung werden als umlagefähig vereinbart:

☐ TÜV-Gebühren für die Wartung einer Blitzschutzanlage
☐ Kosten für einen Pförtner- oder Wachdienst
☐ Betriebskosten eines Schwimmbades oder eine Sauna im Haus
☐ Kosten der Dachrinnenreinigung
☐ Kosten der Prüfung der Betriebssicherheit einer Elektroanlage
☐ Wartungskosten von Feuerlöschgeräten
☐ Wartung einer Lüftungsanlage
☐ Wartung der Rauchmelder

_____

_____

(3) a) Der Umlegungsmaßstab für die Heiz- und Warmwasserkosten richtet sich nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung.

b) Bei den übrigen Betriebskosten wird das Wohnflächenverhältnis auch nach der Wohnflächenverordnung zu Grunde gelegt.

☐ Bei Eigentumswohnungen ist das Verhältnis der Miteigentumsanteile maßgebend.

☐ Bei Eigentumswohnungen ist maßgebend: _____ .

Soweit Betriebskosten verbrauchs- oder verursachungsbezogen abgerechnet werden können, erfolgt die Betriebskostenabrechnung auf der Grundlage des erfassten Verbrauchs bzw. der erfassten Verursachung.

c) Sollte im Laufe der Mietzeit durch zusätzliche technische Ausrüstung des Hauses eine verbrauchs- oder verursachungsbezogene Zurechnung von Betriebskosten auf die Mieter möglich sein, ist der Vermieter berechtigt, durch eine Erklärung in Textform oder Schriftform eine Umlage dieser Betriebskosten nach dem verbrauchs- bzw. verursachungsbezogenen neuen Maßstab zu bestimmen. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes für den kommenden Abrechnungszeitraum zulässig. Waren bis dahin die Betriebskosten, auf die sich der neue Umlegungsmaßstab bezieht, Bestandteil der Grundmiete, ist diese entsprechend herabzusetzen. Ein Anspruch des Mieters auf Ausrüstung des Hauses mit Geräten zur Verbrauchserfassung besteht nicht.

(4) Die monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden jährlich abgerechnet. Eine sich aus der Abrechnung ergebende Differenz zu Gunsten des Mieters oder Vermieters ist innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung beim Mieter zur Zahlung fällig.

(5) Die Abrechnung erfolgt, sobald die Abrechnungsunterlagen dem Vermieter vorliegen, spätestens 12 Monate nach Beendigung des Abrechnungszeitraumes. Erfolgt die Abrechnung später, kann der Vermieter nur dann den Ausgleich eines Fehlbetrages verlangen, wenn die verspätete Abrechnung auf Gründen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Andererseits hat der Mieter etwaige Einwendungen gegen die Abrechnung bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung geltend zu machen, soweit er die Abrechnung nicht vorher durch Ausgleich einer Nachforderung anerkannt hat. Danach kann der Mieter Einwendungen nur dann noch geltend machen, wenn der Mieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat.

Der Mieter ist berechtigt, nach Zugang der Abrechnung die Abrechnungsunterlagen beim Vermieter oder Hausverwalter einzusehen. Der Mieter kann vom Vermieter die Zusendung von Kopien der Abrechnungsunterlagen gegen Kostenvorschuss verlangen, wenn dem Mieter die persönliche Einsichtnahme auf Grund der Entfernung zum Ort und der Stelle der Einsichtnahme (Sitz des Vermieters bzw. Hausverwalters) nicht zugemutet werden kann.

(6) Vermieter und Mieter können nach einer Abrechnung durch eine Erklärung in Textform oder Schriftform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen.

(7) Die Erhöhung der Grundmiete oder der Betriebskosten richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 557 bis 560 BGB. Sie ist auch während einer vereinbarten vertraglichen Festzeit oder des wechselseitigen Kündigungsausschlusses zulässig.

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.684/029.3 Wohnungs-Mietvertrag (1917)

§ 5
Zahlung der Miete

(1) Miete samt Nebenkosten sind monatlich im Voraus zu zahlen, spätestens am dritten Werktag des Monats

☐ an den Vermieter.

☐ an folgende andere Person / Stelle:

_____

☐ durch Abbuchung vom nachgenannten Konto; Ermächtigung bzw. SEPA-Lastschrifteinzugsermächtigung wird hiermit erteilt.

☐ durch Überweisung auf nachgenanntes Konto:

Geldinstitut: _____

Kontonummer/IBAN: _____ Bankleitzahl/BIC: _____

Kontoinhaber: _____

Gläubiger-Identifikationsnummer des Vermieters: _____

(2) Die Nebenkostenvorauszahlungen sind zusammen mit der Miete zu zahlen.

(3) Im Falle des Zahlungsverzugs ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verlangen. Für jede Mahnung wird eine pauschale Mahngebühr von 5,– EUR berechnet.

§ 6
Zeitmietvertrag (§ 575 BGB)

Wurde ein Zeitmietvertrag nach § 2 Abs. 4 dieses Vertrages vereinbart, gilt zusätzlich Folgendes:

(1) Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet mit Ablauf des _____ .

Hinweis: Eine Höchstdauer ist nicht vorgeschrieben.

(2) Der Vermieter erklärt, dass er nach Ablauf der Mietzeit

a) ☐ die Räume als Wohnung

☐ für sich

☐ für folgende zu seinem Haushalt gehörende(n) Person(en): ☐ für folgende(n) Familienangehörige(n):

_____

_____

_____

_____

nutzen will.

b) ☐ die Räume in zulässiger Weise beseitigen will.

c) ☐ die Räume in folgender Weise so wesentlich verändern oder instandsetzen will, dass dadurch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würde:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

d) ☐ die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.684/029.3 Wohnungs-Mietvertrag (1917)

§ 7
Staffelmietvereinbarung (§ 557 a BGB) [4]

Wurde ein Staffelmietvertrag nach § 2 Abs. 5 dieses Vertrages vereinbart, gilt zusätzlich Folgendes:

(1) Die monatliche Grundmiete gemäß § 4 Abs. 1 dieses Mietvertrages beträgt in der Zeit
Hinweis: Mindestlaufzeit der Staffeln jeweils 1 Jahr, keine Höchstlaufzeit.

1. vom	_____	bis zum Ablauf des	_____	_____ EUR
2. vom	_____	bis zum Ablauf des	_____	_____ EUR
3. vom	_____	bis zum Ablauf des	_____	_____ EUR
4. vom	_____	bis zum Ablauf des	_____	_____ EUR
5. vom	_____	bis zum Ablauf des	_____	_____ EUR
6. vom	_____	bis zum Ablauf des	_____	_____ EUR
7. vom	_____	bis zum Ablauf des	_____	_____ EUR
8. vom	_____	bis zum Ablauf des	_____	_____ EUR
9. vom	_____	bis zum Ablauf des	_____	_____ EUR
10. vom	_____	bis zum Ablauf des	_____	_____ EUR
11. vom	_____	bis zum Ablauf des	_____	_____ EUR
12. vom	_____	bis zum Ablauf des	_____	_____ EUR

(2) Die Laufzeit der Staffeln ist unabhängig von der vereinbarten Dauer des Mietverhältnisses.
Während der Laufzeit der Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559 b BGB ausgeschlossen.

(3) Nach Ablauf der Staffelmiete richtet sich die Erhöhung der Grundmiete nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 558 bis 559 b BGB.

§ 8
Indexmietvereinbarung (§ 557 b BGB) [4]

Wurde ein Indexmietvertrag nach § 2 Abs. 6 dieses Vertrages vereinbart, gilt zusätzlich Folgendes:

(1) Die Parteien sind berechtigt, durch eine Erklärung in Textform oder Schriftform gegenüber der anderen Partei die Miete entsprechend der Veränderung des vom Statistischen Bundesamtes veröffentlichten Verbraucherpreisindex für Deutschland mit Wirkung ab dem Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats anzupassen. Die Erklärung muss den geänderten Preisindex, auf den sich das Anpassungsverlangen stützt, sowie die geänderte Miete als Betrag enthalten. Die Anpassung kann wiederholt verlangt werden.

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages liegt der letzte veröffentlichte Preisindex für

_____ bei _____ Punkten (bezogen auf das Basisjahr _____ = 100).
(Monat und Jahreszahl)

☐ Eine Anpassung der Miete kann erst dann verlangt werden, wenn sich der Index, bezogen auf die Ausgangsmiete oder die letzte Indexmietanpassung um mehr als _____ % verändert.

(2) Während der Geltung der Indexmiete muss die Miete vor Anpassung jeweils ein Jahr unverändert bleiben. Änderungen der Betriebskostenvorauszahlungen (§ 560 BGB) und wegen baulicher Maßnahmen, die auf vom Vermieter nicht zu vertretenden Umständen beruhen (§ 559 BGB), bleiben hiervon unberührt. Eine Erhöhung nach § 558 BGB ist während der Geltung der Indexmiete ausgeschlossen.

(3) ☐ Die Indexmietvereinbarung gilt für die Laufzeit des Mietvertrages.

☐ Die Indexmietvereinbarung beginnt am _____ und endet am _____.

Anschließend richten sich Änderungen der Miethöhe nach den Vorschriften der §§ 558 bis 559 b BGB.
Hinweis: Eine bestimmte Laufzeit ist nicht vorgeschrieben.

4) §§ 7 und 8 schließen sich gegenseitig aus!

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.684/029.3 Wohnungs-Mietvertrag (1917)

§ 9
Mietsicherheit

(1) Der Mieter leistet an den Vermieter eine Mietsicherheit in Höhe von

☐ _____ EUR.

☐ drei Monatsmieten, ohne die als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten.

Die Mietsicherheit beträgt damit _____ EUR. Höchstmögliche Kaution.

(2) Sie wird geleistet durch (Nur eine der vier Möglichkeiten ist zulässig) .

a) ☐ Zahlung auf das Sparkonto Nr.: _____ Bankleitzahl: _____

bei _____

Der Vermieter erhält hiermit das ausschließliche Verfügungsrecht über dieses Konto. Die Anlage und Zahlung erfolgt in Übereinstimmung mit § 551 BGB.

b) ☐ Stellung einer schriftlichen, unbefristeten Bürgschaft des folgenden Kreditinstituts:

_____

Die Bürgschaft muss folgende Merkmale aufweisen: Sie darf nicht die Einrede der Vorausklage und kein Wider- rufsrecht des Kreditinstituts enthalten. Das Kreditinstitut muss verpflichtet werden, auf erste Anforderung des Vermieters Zahlung zu leisten. Die Leistung darf an keine Bedingungen geknüpft werden.

c) ☐ Verpfändung eines Kautionssparbuchs nach § 551 BGB an den Vermieter. Das Sparbuch ist dem Vermieter zu übergeben.

d) ☐ Überweisung auf das Konto des Vermieters Konto-Nr./IBAN: _____

Bankleitzahl/BIC: _____

Geldinstitut: _____

e) ☐ Barzahlung bei Übergabe.

§ 10
Zusätzliche Vereinbarungen

(Zum Beispiel schriftliche Vereinbarungen über Sammelheizung, Warmwasserversorgung, Wasserverbrauch, Fahrstuhlbenutzung, Gartenbenutzung, Kfz-Stellplatz, Anbringung von Schildern etc., Räum- und Streupflicht, Vorläufigkeit der Grundmiete.)

☐ Sollten die in diesem Vertrag vereinbarten Geldleistungen künftig der Mehrwertsteuer unterliegen, gelten sie als Nettobeträge. Der Vermieter ist berechtigt, die Mehrwertsteuer in jeweils geltender gesetzlicher Höhe auf diese Nettobeträge gesondert zu berechnen.

☐ Der Energieausweis wurde dem Mieter ☐ vorgelegt,

☐ ausgehändigt.

☐ Fortsetzung - siehe Beiblatt - Dieses ist vom Vermieter und Mieter zu unterschreiben)

§ 11
Vertragsbestandteile

Vertragsbestandteile sind:

☒ die Allgemeinen Mietbedingungen (Seiten 7 und 8),

☐ die Hausordnung,

☐ die Aufstellung der Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung,

☐ das bei Wohnungsübergabe aufgenommene/aufzunehmende Übergabeprotokoll.

☐ Anlage: Pflichtangaben nach Art. 13 EU-DSGVO

Alle Vertragsbestandteile sind vom Vermieter und Mieter zu unterschreiben.

_____

Ort und Datum

_____ _____

Mieter Vermieter

_____ _____

Mieter

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.684/029.3 Wohnungs-Mietvertrag (1917)

Allgemeine Mietbedingungen

Nr. 1
Benutzung der Mietsache, Untervermietung

(1) Der Mieter verpflichtet sich, im Hause mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und zu diesem Zweck jede entsprechende Rücksichtnahme zu üben.

(2) Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und von Ungeziefer frei zu halten.

(3) Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf er der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

(4) Der Mieter darf die Mieträume ganz oder teilweise nur mit vorher eingeholter Zustimmung des Vermieters untervermieten.
Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn die Voraussetzung des § 553 BGB nicht oder nicht mehr vorliegen. Unter den Voraussetzungen des § 553 BGB kann die Erteilung der Zustimmung davon abhängig gemacht werden, dass sich der Mieter mit der Bezahlung eines angemessenen Untermietzuschlags einverstanden erklärt.

(5) Dem Mieter wird empfohlen, eine Privathaftpflichtversicherung abzuschließen, die etwaige von ihm zu vertretende Schäden am Gebäude abdeckt.

Nr. 2
Verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters und Aufrechnung mit Gegenforderungen

(1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhandene Mängel ist ausgeschlossen.

(2) Der Mieter kann gegen die Mietforderung mit einer Schadensersatzforderung im Sinne von §§ 536 a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform oder schriftlich angezeigt hat. Mit Forderungen, die sich nicht aus dem Mietverhältnis ergeben, kann der Mieter nur dann aufrechnen, wenn diese unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind. Im Übrigen gelten hinsichtlich der Aufrechnung die gesetzlichen Bestimmungen.

Nr. 3
Ausbesserungen, bauliche Veränderungen und Ähnliches

(1) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die der Erhaltung des Hauses dienen oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

(2) Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555 a ff. BGB hat der Mieter nach Maßgabe dieser Vorschriften zu dulden.

(3) Der Mieter darf bauliche Veränderungen des Mietobjekts und Veränderungen des Umfangs und der Anordnung der mitvermieteten Einrichtungen nebst Zubehör nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vornehmen. Bei fehlender Zustimmung des Vermieters kann dieser Schadensersatz oder die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen. Die Wiederherstellung kann der Vermieter nach Fristsetzung von mindestens 14 Tagen auf Kosten des Mieters auch selbst durchführen. Der Mieter verzichtet hiermit ausdrücklich auf Ersatz der Kosten für bauliche Veränderungen, die er ohne Zustimmung des Vermieters durchführen lässt. Die Vorschriften über Maßnahmen nach § 554 a BGB (Barrierefreiheit) bleiben unberührt.

(4) Die Anbringung von Außenantennen (auch Parabolantennen) durch den Mieter bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

(5) Errichtet der Vermieter eine Gemeinschaftsantennenanlage für Rundfunk- und Fernsehempfang, so ist er berechtigt, in der Wohnung des Mieters einen Anschluss zu schaffen.

Der Mieter verpflichtet sich, ungeachtet der Benutzung, eine monatliche Gebühr in angemessener Höhe zu entrichten und eine bestehende Außen- oder Parabolantenne auf Verlangen des Vermieters auf seine Kosten fachgerecht zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sobald die Gemeinschaftsantenne errichtet wird.

Schafft der Vermieter die Voraussetzungen für einen Anschluss der Wohnung an das Breitbandkabelnetz eines Kabelbetreibers, verpflichtet sich der Mieter, den Anschluss der Wohnung an das Kabelnetz zu dulden, sowie die entstehenden Kosten der Maßnahme und die auf ihn entfallenden laufenden Gebühren bei Benutzung der Anlage zu tragen.

(6) Das Aufstellen und Benützen von Öl- und Gasheizeinrichtungen sowie die Lagerung von gefährlichen Stoffen wie Heizöl, Propangas etc. bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

(7) Der Mieter ist berechtigt, Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, sofern die Kapazität der vorhandenen Installationen für den Betrieb ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner sowie Beeinträchtigungen der Mietsache damit nicht verbunden sind. Veränderungen im elektrischen Leitungsnetz (z. B. Verstärkung der Querschnitte, Installation von Starkstromanlagen) bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass zusätzliche Installationen oder elektrische Kapazitäten durch den Vermieter hergestellt werden.

Nr. 4
Instandhaltung der Räume

(1) Es besteht Einigkeit darüber, dass von einem Zustand der Räume ausgegangen wird, wie er im Übergabeprotokoll festgehalten bzw. bei der Wohnungsbesichtigung festgestellt wurde.

(2) Schäden in den Mieträumen hat der Mieter, soweit er sie nicht auf seine Kosten behebt, unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Er verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die er vorgenommen hat, ohne vorher vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben. Dies gilt nicht, falls sofortiges Handeln des Mieters erforderlich und der Vermieter nicht erreichbar ist.

(3) Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch ihn, seine Familienmitglieder, Haushaltsangehörige, Besucher, Hausgehilfen, Untermieter sowie von ihm beauftragte Handwerker und Lieferanten schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er auch für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit Wasser, Gas, Strom und Feuer, mit der Klosett- und Heizungsanlage, durch Offenstehenlassen von Türen und Fenstern oder der Versäumung einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.) entstehen. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat. Der Mieter haftet nicht, wenn die Schadensursache nicht in seinem Gefahrenbereich liegt.

(4) Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Vermieter Schönheitsreparaturen nicht durchführen muss.

(5) Für ein renoviert übergebenes Objekt gilt das Folgende:
Der Mieter ist verpflichtet, die notwendigen Schönheitsreparaturen fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Streichen der Wände und Decken, dem das Anbringen einer überstreichbaren Raufasertapete gleichsteht, das Reinigen von Parkett- und Teppichböden, das Lackieren von Heizkörpern und Heizrohren, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen, außerdem das Beseitigen kleinerer Putz- und Holzschäden.
Die Schönheitsreparaturen sind nach nachfolgendem Fristenplan fällig, wobei die aufgeführten Fristen nur im Allgemeinen gelten. Die Fristen laufen ab Beginn des Mietverhältnisses. Als angemessene Fristen gelten im Allgemeinen:
Wand- und Deckenanstriche in Küchen, Bädern und Duschen alle fünf Jahre, in Aufenthaltsräumen, Dielen, Toiletten alle sieben Jahre, in allen übrigen Räumen alle zehn Jahre, Reinigen von Parkett- und Teppichböden alle fünf Jahre, Lackieren von Heizkörpern und Rohren, Innentüren, Fenstern und Außentüren von innen alle zehn Jahre.

(6) Für ein unrenoviert bzw. renovierungsbedürftig übergebenes Objekt, bei dem der Vermieter einen angemessenen Ausgleich für nicht vom Vermieter ausgeführte Renovierung geleistet hat (vgl. § 1 Abs. 5), gilt Nr. 4 Abs. 5 der Allgemeinen Mietbedingungen in gleicher Weise.

(7) Der Mieter ist verpflichtet, die Reparaturkosten für Installationsgegenstände, die seinem direkten und häufigen Zugriff ausgesetzt sind, wie die Installation für Wasser und Gas, Elektrizität, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, sowie für Rollläden zu tragen, soweit die Kosten der einzelnen Reparatur 125,- EUR nicht übersteigen und der jährliche Reparaturaufwand nicht mehr als 8 % der Jahresbruttokaltmiete (ohne Heizkosten) beträgt.

Bei Beginn des Mietverhältnisses nach dem 01.01. oder Beendigung vor dem 31.12. eines Jahres gilt eine zeitanteilige Berechnung nach Nutzungsmonaten.

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.684/029.3 Wohnungs-Mietvertrag (1917)

Nr. 5
Pfandrecht des Vermieters an eingebrachten Sachen

Für das Vermieterpfandrecht gelten die gesetzlichen Vorschriften. Der Mieter erklärt, dass die bei Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet sind, mit Ausnahme der folgenden Gegenstände:

_____

_____

_____

_____

Nr. 6
Betreten der Mieträume durch den Vermieter

(1) Der Vermieter oder seine Beauftragten sind berechtigt, die Mieträume zur Feststellung von Schäden und Mängeln oder notwendigen baulichen Arbeiten sowie zum Ablesen von Messeinrichtungen nach vorheriger Ankündigung zu betreten. Zum Zwecke der Ausübung eines Pfandrechtes (Nr. 5) sind der Vermieter oder seine Beauftragten berechtigt, die Mieträume allein oder in Begleitung eines Zeugen zu betreten.

(2) Will der Vermieter die Mietsache verkaufen oder ist das Miet- verhältnis gekündigt, dürfen der Vermieter oder seine Beauftragten die Mieträume zu einer vorher angekündigten Zeit zusammen mit den Kauf- oder Mietinteressenten betreten. Die Besichtigung ist an Werktagen zwischen 9.00 Uhr und 12.00 Uhr und zwischen 15.00 Uhr und 18.00 Uhr zulässig.

(3) Der Mieter hat bei längerer Abwesenheit dafür zu sorgen, dass der Vermieter oder seine Beauftragten in den vorbezeichneten Fällen die Mieträume betreten können.

Nr. 7
Beendigung der Mietzeit

(1) Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit ordnungsgemäß, gereinigt und mit sämtlichen mitvermieteten Ausstattungsgegenständen, Geräten, Schlüsseln – auch den selbstbeschafften – usw. zurückzugeben. Nr. 4 Abs. 4 bleibt unberührt.

(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, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist.

(3) Der Mieter darf Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, wegnehmen. Er hat hierbei den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.
Der Vermieter kann unbeschadet seiner Rechte nach Abs. 2 die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

(4) Der Mieter haftet für alle Schäden, die dadurch entstehen, dass er die ihm nach den vorstehenden Absätzen obliegenden Pflichten nicht erfüllt.

Nr. 8
Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters zeitweise leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert längstens bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist, bei Mietverträgen, die auf bestimmte Zeit abgeschlossen sind, bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit, höchstens jedoch bis zu einem Jahr nach dem Auszug.

Nr. 9
Personenmehrheit als Mieter

(1) Sind mehrere Personen Mieter (z.B. Ehegatte), so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

(2) Die Mieter bevollmächtigen sich unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs, der gegenüber dem Vermieter zu erklären ist, bis auf Weiteres gegenseitig zur Entgegennahme und Abgabe von Erklärungen, die das Mietverhältnis berühren; ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach Zugang des Widerrufs abgegeben werden. Es genügt für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters, die alle Mieter berührt, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird.

Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen des Vermieters und für die Abgabe von Zustimmungserklärungen der Mieter zur Erhöhung der Miete; sie gilt jedoch nicht für Kündigungen der Mieter und für M ietaufhebungsverträge.
(3) Tatsachen, die für einen Mieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für ihn einen Schadensersatz oder ähnlichen Anspruch oder eine Schadensersatzpflicht begründen, haben für alle Mieter die gleiche Wirkung.

Nr. 10
Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrags, salvatorische Klausel

(1) Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

(2) Durch die Unwirksamkeit einer oder mehrerer Bestimmungen des Mietvertrages wird die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt.

Nr. 11
Hausordnung, Übergabeprotokoll, Zustimmungserklärung, Sondervereinbarungen

(1) Sofern die Hausordnung und das Übergabeprotokoll beigefügt sind, gelten sie als Bestandteile des Mietvertrages und sind gesondert zu unterschreiben. Von der Hausordnung abweichende besondere schriftliche Vereinbarungen gehen der Hausordnung vor. Von der Einhaltung einzelner Bestimmungen kann der Vermieter durch schriftliche Erklärung befreien.

Handelt es sich bei der an den Mieter vermieteten Wohnung um eine Eigentumswohnung, hat der Mieter die von der Eigentümergemeinschaft beschlossene Hausordnung in ihrer jeweiligen Fassung zu beachten. Ergeben sich von der diesem Vertrag zu Grunde gelegten Hausordnung Abweichungen von der Hausordnung der Eigentümergemeinschaft, geht die Hausordnung der Eigentümergemeinschaft vor.

Soweit gesetzlich zulässig, tritt der Mieter in alle Nutzungsrechte und Pflichten, die sich aus der Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums ergeben, an Stelle des Vermieters ein.

(2) Verstößt der Mieter gegen die Hausordnung, so ist der Vermieter unter den Voraussetzungen der §§ 543 und 569 BGB berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn er innerhalb der letzten 12 Monate den Mieter wegen derartiger Verstöße zweimal schriftlich gemahnt hat.
Außerdem gelten Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen der Hausordnung als vertragswidriger Gebrauch (§§ 541 und 543 BGB).

(3) In den Fällen, in denen eine bestimmte Benutzung der Mietsache nur nach schriftlicher Zustimmung des Vermieters oder nach besonderer vertraglicher Vereinbarung zulässig ist, gelten die Bedingungen, unter denen eine Zustimmung erteilt wurde, und die Bestimmungen der besonderen Vereinbarungen als Bestandteile dieses Mietvertrages und Verstöße gegen diese Bestimmungen und Bedingungen als vertragswidriger Gebrauch. Entsprechendes gilt für eine zustimmungspflichtige oder vereinbarungsabhängige Nutzung in der Hausordnung.

_____
Ort und Datum

_____ _____
Mieter Vermieter

_____ _____
Mieter

Besteht die Mietpartei aus mehreren Personen, so haben alle Personen als Mieter zu unterschreiben.

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.684/029.3 Wohnungs-Mietvertrag (1917)

Wohnungs-Mietvertrag

weitere zusätzliche Vereinbarungen:

Ort und Datum

Mieter

Vermieter

Mieter

BOORBERG Urheberrechtlich geschützt - Nachahmung verboten
Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG
70.684/029.3 Wohnungs-Mietvertrag (1917)