

Wohnraummietvertrag



Rechtsanwälte Löber & Sonneborn
Rathausplatz 1 · 58507 Lüdenscheid
www.mietrecht-luedenscheid.de
service@rechtsanwaelte-ls.de

Inhaltsverzeichnis

1. Vertragsparteien	Seite 2
2. Vertragsgegenstand	Seite 2
3. Vertragsdauer	Seite 2
4. Miete	Seite 3
5. Betriebskosten	Seite 3
6. Zahlung der Miete	Seite 4
7. Aufrechnung und Zurückbehaltung	Seite 4
8. Haftung für Mängel	Seite 4
9. Vermieterpfandrecht	Seite 5
10. Kündigung	Seite 5
11. Kautions	Seite 5
12. Schönheitsreparaturen	Seite 6
13. Vollmachten	Seite 6
14. Sonstige Vereinbarungen	Seite 7
15. Gültigkeit der Vertragsbestimmungen	Seite 7
16. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages	Seite 8

1. Vertragsparteien

Dieser Mietvertrag wird geschlossen zwischen

- nachfolgend „**Vermieter**“ genannt, auch bei Personenmehrheit -

und

- nachfolgend „**Mieter**“ genannt, auch bei Personenmehrheit -

2. Vertragsgegenstand

Vermietet wird ausschließlich zu Wohnzwecken die im _____-geschoss
des Hauses _____ in _____

rechts links _____ gelegene Wohnung bestehend aus ____ Zimmern, Küche,

Bad, WC, Bad und WC, Flur und folgenden Nebenräumen: _____

_____. Außerhalb der Wohnung

sind folgende Nebenräume und Flächen mitvermietet: _____

_____. Mietvermietet wird ferner

die Garage Nr. ____ / der Stellplatz Nr. _____. Zur Mitbenutzung der vorhandenen Gemeinschafts-
einrichtungen wird Folgendes vereinbart: _____

_____. Der Zustand der Mieträume

zum Zeitpunkt der Übergabe wird in einem Übergabeprotokoll festgestellt.

3. Vertragsdauer

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Steht die Mietsache dem Mieter zum vereinbarten Mietbeginn nicht zur Verfügung, kann der Mieter unabhängig von einem etwaigen Verschulden des Vermieters Ersatz des ihm dadurch entstandenen Schadens verlangen. Die Rechte des Mieters zur Mietzinsminderung und zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsgewährung bleiben unberührt.

4. Miete

Die Miete für die Wohnung beträgt bei Beginn des Mietverhältnisses _____ Euro monatlich. Für die Garage / den Stellplatz sind monatlich weitere _____ Euro an den Vermieter zu zahlen.

5. Betriebskosten

Strom Wasser Gas bezieht der Mieter unmittelbar vom zuständigen Versorgungsträger. Die weiteren Betriebskosten hat der Mieter neben der vereinbarten Kaltmiete (Ziffer 4.) zu tragen, soweit diese tatsächlich anfallen. Als Betriebskosten werden sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung vereinbart. Die Betriebskosten werden nach folgendem Schlüssel umgelegt: Die Heizkosten werden zu 30 % nach beheizter Mietfläche und zu 70 % nach Verbrauch umgelegt. Alle anderen Betriebskosten werden nach Quadratmeterfläche im Verhältnis der Mietfläche des einzelnen Mieters zur Gesamtmietfläche umgelegt. Soweit die Betriebskosten einzelner oder aller Mieter durch separate Zähler ermittelt werden, sind sie den jeweiligen Mietern direkt zuzuordnen und von diesen zu tragen. Die Kosten für die vom Mieter allein genutzten Müllgefäße sind auf den Mieter in voller Höhe umzulegen.

Der Mieter hat auf die Betriebskosten, einschließlich der Heizungs- und Warmwasserkosten, eine Vorauszahlung in Höhe von monatlich _____ Euro zu leisten, die mit der Miete gemäß Ziffer 4. fällig ist.

Die Betriebskostenvorauszahlungen können durch eine schriftliche Erklärung des Vermieters angepasst werden, wenn sich die Betriebskosten im Laufe eines Abrechnungszeitraumes um mehr als 10 % der gesamten, jährlichen Betriebskostenvorauszahlungen verändern. Über die Betriebskosten wird einmal jährlich abgerechnet. Abrechnungsperiode ist das Kalenderjahr.

Die Kosten für Zwischenablesungen und Nutzerwechsel trägt der Mieter. Er hat keinen Anspruch auf eine Abrechnung vor Ablauf der Abrechnungsperiode. Der Vermieter ist also berechtigt, diese Abrechnung mit der nächsten fälligen Gesamtabrechnung für das Haus zu erstellen.

6. Zahlung der Miete

Der vom Mieter monatlich zu zahlende Gesamtbetrag setzt sich wie folgt zusammen:

Kaltmiete für die Wohnung: _____ Euro
Miete für die Garage / den Stellplatz: _____ Euro
Betriebskostenvorauszahlung: _____ Euro
Gesamtbetrag: _____ Euro

Der Mieter hat den Gesamtbetrag monatlich im Voraus spätestens bis zum 3. Werktag auf das nachstehend benannte Konto des Vermieters kostenfrei zu zahlen:

Kontonummer: _____
Kreditinstitut: _____
Bankleitzahl: _____

7. Aufrechnung und Zurückbehaltung

Der Mieter ist berechtigt, gegenüber Mietforderungen des Vermieters nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen mit eigenen Forderungen die Aufrechnung zu erklären und / oder ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben.

8. Haftung für Mängel

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter in den Mieträumen auftretende Mängel unverzüglich anzuzeigen. Im Falle eines nicht unerheblichen Mangels oder des Fehlens bzw. Wegfalls einer zugesicherten Eigenschaft ist der Mieter berechtigt, die Miete in angemessenem Umfang zu kürzen, bis der Vermieter den Mangel behebt.

Unbeschadet hiervon kann der Mieter Schadensersatz und Erfüllung verlangen. Gerät der Vermieter mit der Beseitigung eines ihm angezeigten Mangels in Verzug oder behebt er in dringenden Fällen den ihm angezeigten Mangel nicht unverzüglich, so kann der Mieter den Mangel auf Kosten des Vermieters selbst beseitigen oder beseitigen lassen und hierfür von der nächsten Mietzahlung einen angemessenen Betrag einbehalten.

9. Vermieterpfandrecht

Das Vermieterpfandrecht gemäß § 562 BGB wird ausgeschlossen.

10. Kündigung

Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen (§ 568 Absatz 1 BGB).

Der Mieter kann den Mietvertrag unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jederzeit kündigen. Die Kündigungserklärung muss dem Vermieter oder der von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle spätestens am 3. Werktag eines Monats zugehen, wenn die Kündigung zum Ende des übernächsten Monats wirksam sein soll.

Der Vermieter kann den Mietvertrag nur ordentlich kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat (§ 573 Absatz 1 BGB). Für den Vermieter verlängert sich die Kündigungsfrist nach Ablauf von fünf Jahren auf sechs Monate und nach acht Jahren auf neun Monate.

Der Mieter wie auch der Vermieter sind nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt.

11. Kautions

Der Mieter leistet bei Beginn des Mietverhältnisses dem Vermieter für die Erfüllung seiner Verpflichtungen eine Kautions in Höhe von _____ Euro auf ein Mietkautionkonto.

Die Kautionsdarlehen dürfen höchstens das Dreifache der monatlich für die Wohnung zu entrichtenden Kaltmiete betragen. Der Vermieter hat diese Kautionsdarlehen getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz insolvenzfest anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit.

Der Mieter ist berechtigt, die Kautionsdarlehen in 3 Monatsraten zu bezahlen. Die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig, die beiden folgenden Raten mit der zweiten und dritten Miete. Der Mieter darf die Zahlung der Kautionsdarlehen solange zurückbehalten, bis der Vermieter ihm ein insolvenzfestes Kautionskonto benennt.

12. Schönheitsreparaturen

Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten alle Schönheitsreparaturen in den Mieträumen einschließlich Balkonen und Terrassen, Kellerräumen, sonstigen vom Mieter allein genutzten Nebenräumen wie Lager, Garagen etc. fachmännisch auszuführen oder ausführen zu lassen.

Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren und Streichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußleisten, der Heizkörper inklusive der Heizungsrohre, der Innentüren sowie der Fenster von innen, der Außentüren von innen und sonstige innen liegende Holzteile, das Streichen etwaiger innen liegender Stahlkonstruktionen und das Reinigen der Teppichböden.

Die Schönheitsreparaturen sind bei Bedarf durchzuführen.

13. Vollmachten

Sind mehrere Personen Mieter oder Vermieter, so bevollmächtigen sie sich gegenseitig, Willenserklärungen der anderen Vertragspartei mit Wirksamkeit für die anderen Mitmieter oder Mitvermieter entgegenzunehmen.

Dies gilt auch im Zusammenhang mit dem Abschluss, der Verlängerung und der Beendigung des Mietverhältnisses (Kündigung, Aufhebungsvertrag etc.).

14. Sonstige Vereinbarungen

15. Gültigkeit der Vertragsbestimmungen

Sollte eine der Bestimmungen dieses Mietvertrags ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, soll der Bestand der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt werden. Die Parteien verpflichten sich vielmehr im Rahmen des Zumutbaren nach Treu und Glauben an einer Vereinbarung mitzuwirken, mittels der die unwirksame Bestimmung durch eine ihrem wirtschaftlichen Erfolg gleichkommende wirksame Regelung ersetzt wird, sofern dadurch keine wesentliche Änderung des Vertragsinhaltes herbeigeführt wird. Das Gleiche gilt, falls ein regelungsbedürftiger Sachverhalt nicht ausdrücklich geregelt ist.

16. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags einschließlich der Vertragsanlagen und die Vertragsaufhebung bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind bei Abschluss dieses Vertrages nicht getroffen worden. Etwaige vor Vertragsabschluss zwischen den Parteien getroffene mündliche Nebenabreden verlieren hiermit ihre Gültigkeit.

_____/_____
Ort Datum Ort Datum

(Vermieter) (Mieter)