Mietvertrag und

 **Wohnraummietvertrag**

Zwischen

Herrn

– nachfolgend Vermieter genannt –

Und

Familie

– nachfolgend Mieter genannt –

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

**§ 1 Mietgegenstand**

(1) Der Vermieter vermietet an den Mieter die Räumlichkeiten, gelegen im EG,Mitte zu Wohnzwecken.

(2) Die Wohnung besteht aus • 1 Zimmer • 1 Küche • 1 Bad + WC • 1 Flur

(3) Der Mieter ist berechtigt, folgende außerhalb der Wohnung gelegene Räume, mitzubenutzen: • Keller,

(4) Die Wohnfläche beträgt ca. XX qm .

.

(5) Der Mieter erhält für die Dauer der Mietzeit • ....... Hauschlüssel, • ....... Wohnungsschlüssel, • ....... Kellerschlüssel, • ....... Briefkastenschlüssel • ....... je ..... Zimmerschlüssel.

Der Mieter darf zusätzliche Schlüssel nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters anfertigen oder anfertigen lassen. Diese sind bei Rückgabe der Mietsache zusammen mit den vom Vermieter erhaltenen Schlüsseln gegen Kostenerstattung zurückzugeben. Bei Verlust eines Schlüssels ist der Vermieter sofort zu benachrichtigen. Der Mieter hat die Kosten für abhanden gekommene Schlüssel zu erstatten. Hiervon werden auch Kosten erfasst, die durch die Änderung oder den Austausch von Schlössern und/oder Schließanlagen entstehen.

**§ 2 Mietdauer**

(1) Das Mietverhältnis beginnt am **XX.XX.2016**. und unbestimmt Zeit.

(2) Wird der Mietgegenstand durch den Vermieter zur vereinbarten Zeit nicht zur Verfügung gestellt, so kann der Mieter Schadensersatz verlangen, wenn dem Vermieter hinsichtlich der Verzögerung Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorgeworfen werden kann. Die Rechte des Mieters zur Mietminderung (§§ 536 ff. BGB) und zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsgewährung (§ 543 BGB) bleiben unberührt.

(3) Eine Verlängerung des Mietverhältnisses bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters

(4) Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an

(4a) Der Mieter hat das Recht, in dem o. g. festgelegten Zeitraum tagesgenau mit einer Frist von 3 Monaten zu kündigen.

(5) Die außerordentliche Kündigung (ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist) richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

**§ 3 Kündigung bei Stellung eines Ersatzmieters** Der Mieter hat das Recht, den Mietvertrag vorzeitig unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen, wenn er dem Vermieter mindestens drei wirtschaftlich und persönlich zuverlässige Mieter als Ersatzmieter vorschlägt, welche bereit sind, für die Restlaufzeit in den Mietvertrag einzutreten.

**§ 4 Miete und Nebenkosten**

(1) Die Miete beträgt für die in § 1 beschriebene Wohnung bei Beginn des Mietverhältnisses monatlich XXX**,00 €** (2) Neben der Miete trägt der Mieter die in der auf der Grundlage des § 19 Abs. 2 WoFG erlassenen Betriebskostenverordnung, ausgewiesenen Betriebskosten.

Diese werden als monatliche Vorauszahlung wie folgt geltend gemacht: XXX**,00 €** Insgesamt sind vom Mieter damit XXX**,00 €** zu zahlen.

(3) Die Betriebskosten werden mit der Ausnahme der Kosten für Heizung und Warmwasser im Verhältnis der Mietfläche zur Gesamtwohnfläche auf den Mieter anteilig umgelegt.

(4) Die von dem Mieter auf die Betriebsnebenkosten geleisteten Vorauszahlungen werden jährlich einmal abgerechnet. Stichtag ist jeweils der 31. Dezember.

(5) Sobald die Abrechnungsunterlagen dem Vermieter vollständig vorliegen, hat dieser die Abrechnung unverzüglich zu erstellen oder durch einen beauftragten Dritten erstellen zu lassen.

(6) Ergeben die vom Vermieter erstellte Abrechnung sowie die Summe der vom Mieter im Abrechnungszeitraum geleisteten Vorauszahlungen eine Differenz zu Gunsten des Vermieters, so hat der Mieter diese Differenz innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung an den Vermieter zu zahlen. Ergibt sich eine Differenz zu Gunsten des Mieters, hat der Vermieter ebenfalls innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung die Differenz an den Mieter auszukehren.

(7) Nach erfolgter Abrechnung einer Abrechnungsperiode ist der Vermieter berechtigt, die Höhe der Vorauszahlungen für die Zukunft entsprechend anzupassen, wenn die vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen die Höhe der tatsächlich angefallenen Betriebskosten überschreiten. Der Vermieter ist verpflichtet, die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten anzupassen, wenn die vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen die tatsächlich angefallenen Betriebskosten im Abrechnungszeitraum überschreiten.

(8) Nach Erhalt der Abrechnung ist der Mieter berechtigt, die Abrechnungsunterlagen während der üblichen Geschäftszeiten beim Vermieter oder an einem von diesem bestimmten Ort einzusehen.

(9) Fällt das Ende der Mietzeit in eine laufende Abrechnungsperiode, so erfolgt die Abrechnung der Betriebskosten bei der nächsten Abrechnung im Verhältnis der Mietzeit zu der Abrechnungsperiode. (10) Im Falle der Entstehung neuer Betriebskosten oder der Einführung neuer öffentlicher Abgaben können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt werden und auch hierauf angemessene Vorauszahlungen verlangt werden.

(11) Der Umlegungsmaßstab der Betriebskosten richtet sich, soweit diese bestehen, nach den gesetzlichen Bestimmungen.

(12) Bei Neueinführung öffentlicher Abgaben bzw. im Fall neu entstehender Betriebskosten kann der Vermieter diese im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umlegen und auch diesbezüglich angemessene Vorauszahlungen festlegen.

**§ 5 Zahlung der Miete**

(1) Die Miete, die auf die Betriebskosten zu leistenden Vorauszahlungen sowie die vereinbarten Vergütungen sind monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats an den Vermieter **Herrn** bei der **Sparkasse ХХХХ** mit der **IBAN: ХХХХХХХХХХХХХХХ** zu überweisen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist allein ausschlaggebend der Eingang beim Vermieter. Jedoch genügt der Mieter seiner Verpflichtung zur rechtzeitigen Zahlung, wenn er im Falle der unbaren Zahlung nach dem banküblichen Geschäftslauf mit der rechtzeitigen Gutschrift auf dem Konto des Vermieters rechnen durfte. (3) Für den Fall, dass der Mieter mit seinen Zahlungen in Verzug gerät, hat er die jeweiligen Rückstände mit 5 % über dem Basiszinssatz p.a. zu verzinsen. (4) Die Erhöhung der Miete richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

**§ 6 Kaution** (1) Zur Sicherung der Erfüllung seiner Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis leistet der Mieter dem Vermieter eine Pauschal-Kaution i.H.v.**ХХХХХ** €.

(2) Dem Mieter ist es nicht gestattet, während des Mietverhältnisses oder nach dessen Mietvertrag und

Beendigung mit dem noch nicht fälligen Kautionsrückzahlungsanspruch aufzurechnen.

(3) Die Kaution einschließlich der Zinsen ist nach Beendigung des Mietverhältnisses abzurechnen und zurückzuzahlen, wenn dem Vermieter kein fälliger Gegenanspruch aus dem Mietverhältnis oder ein sonstiges Zurückbehaltungsrecht aus dem Mietverhältnis zusteht.

**§ 7 Schönheitsreparaturen**

*Anmerkung: Der Bundesgerichtshof hat in mehreren Entscheidungen die Verwendung starrer Renovierungsfristen, auch in Kombination mit Abgeltungsklauseln, für unzulässig erklärt. Da die weitere Entwicklung der Rechtsprechung hier nicht vorhergesagt werden kann, sollten entsprechende Formulierungen nur vorsichtig verwendet werden.*

(1) Der Mieter übernimmt die erforderlichen Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten.

(2) Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

*(3) Die Schönheitsreparaturen sollten ab Beginn des Mietverhältnisses bzw. dem Zeitpunkt, an dem von dem Mieter Schönheitsreparaturen fachgerecht vorgenommen worden sind ,in folgenden Zeitabständen, durchgeführt werden, soweit nicht wegen übermäßiger Abnutzung eine frühere oder wegen unterdurchschnittlicher Abnutzung eine spätere Vornahme angemessen ist: a) alle drei Jahre: Küchen, Bäder, Duschen, Toiletten, b) alle fünf Jahre: Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen, c) alle sechs Jahre: sonstige Nebenräume innerhalb der Wohnung. Die Schönheitsreparaturen müssen vollständig und fachgerecht ausgeführt werden. Kommt der Mieter seiner Verpflichtung zur Durchführung der Arbeiten nicht nach, so kann der Vermieter nach fruchtloser Aufforderung Ersatz derjenigen Kosten verlangen, welche zur Ausführung der Arbeiten erforderlich sind. Der Mieter hat die Ausführung der Arbeiten während des Mietverhältnisses durch den Vermieter oder von Beauftragten des Vermieters zu dulden.*

*(4) Endet das Mietverhältnis vor Eintritt der Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen, so ist der Mieter, soweit nicht wegen übermäßiger Abnutzung eine frühere oder wegen unterdurchschnittlicher Abnutzung eine spätere Vornahme angemessen ist, verpflichtet, die anteiligen Kosten für die Schönheitsreparaturen aufgrund eines Kostenvoranschlages eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachbetriebes an den Vermieter nach folgender Maßgabe zu bezahlen: Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit • länger als ein Jahr zurück, zahlt der Mieter 20 % der Kosten des Kostenvoranschlages, • länger als zwei Jahre zurück, zahlt der Mieter 40 % der Kosten des Kostenvoranschlages, • länger als drei Jahre zurück, zahlt der Mieter 60 % der Kosten des Kostenvoranschlages, • länger als vier Jahre zurück, zahlt der Mieter 80 % der Kosten des Kostenvoranschlages.*

*(5) Der Mieter ist berechtigt, anstelle der Übernahme der Kostenbeteiligung die noch fälligen Schönheitsreparaturen selbst vollständig und fachgerecht durchzuführen oder durchführen zu lassen.*

**§ 8 Instandhaltung und Instandsetzung**

(1) Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung trägt der Vermieter, sofern Schäden nicht vom Mieter selbst oder seinen Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursacht worden sind.

(2) Die Kosten kleinerer Instandhaltungsarbeiten während der Mietzeit bis zu einem Betrag von 50,00 € im Einzelfall trägt der Mieter, wenn es sich um die Behebung von Schäden an Teilen der Wohnung handelt, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, wie z.B. Hähne, Schalter für Wasser, Gas- und Elektrizität, Rolläden, WC – und Badezimmerarmaturen, Verschlussvorrichtungen für Fenster und Türen etc. Die Verpflichtung zur Kostentragung besteht nur bis zu einer jährlichen Gesamtzahlung i.H.v. 150,00 € jährlich. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen.

(3) Zeigt sich ein nicht nur unwesentlicher Mangel der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutze der Mietsache oder des Grundstückes gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

(4) Der Mieter haftet für Schäden, welche durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen. Dies gilt insbesondere für den Fall, wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt oder die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden. Insoweit haftet der Mieter auch für das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen.

(5) Dem Mieter obliegt es zu beweisen, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die Schadenursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten räumlich gegenständlichen Bereich liegt.

(6) Wird ein Mangel des Mietgegenstandes nach Anzeige durch den Mieter nicht unverzüglich beseitigt, ist der Mieter zur Mietminderung berechtigt. Bei Verzug des Vermieters mit der Mängelbeseitigung ist dieser verpflichtet, dem Mieter den durch den Verzug entstandenen Schaden zu ersetzen. Der Mieter ist im Fall des Verzuges auch berechtigt, den Mangel selbst zu beseitigen und ggf. Ersatz der erforderlichen Aufwendungen zu verlangen. Der Vermieter haftet auf Schadensersatz wegen Mängeln der Mietsache und wegen Verzuges mit der Beseitigung von Mängeln nur dann, wenn dem Vermieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorgeworfen werden kann.

**§ 9 Nutzung des Mietgegenstandes, Untervermietung**

(1) Der Mieter darf den Mietgegenstand ausschließlich zu dem im Vertrag bestimmten Zweck nutzen.

(2) Der Mieter hat die Einwilligung des Vermieters einzuholen, wenn er • den Gebrauch der Mietsache oder eines Teiles derselben entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlassen will, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer, • die Mietsache oder einen Teil derselben zu anderen als Wohnzwecken nutzen oder nutzen lassen will.

(3) Die Erlaubnis zur Untervermietung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn der Wohnraum durch die Untervermietung übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann. Ein wichtiger Grund kann auch in der Person des Dritten liegen.

(4) Hat der Mieter den Gebrauch der Mietsache einem Dritten mit Zustimmung des Vermieters überlassen, hat er auch für das Verschulden des Dritten einzustehen.

**§ 10 Tierhaltung**

(1) Der Mieter bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters, wenn er beabsichtigt, Haustiere zu halten.

(2) Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn Belästigungen weiterer Hausbewohner bzw. der Nachbarn oder Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstückes nicht zu erwarten sind.

(3) Ohne Zustimmung des Vermieters dürfen kleinere Tiere in den Wohnräumen gehalten werden, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält und soweit nach der Art der Tiere und ihrer Unterbringung Belästigungen von Hausbewohnern und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.

**§ 11 Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen**

(1) Der Mieter bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters, wenn er eine Antenne anbringen oder verändern will.

(2) Soweit und solange keine ausreichende Gemeinschaftsantenne und kein Kabelanschluss vorhanden ist, ist dem Mieter die Anbringung einer Einzelantenne oder einer Parabolantenne außerhalb der Mieträume gestattet. Die Anbringung hat im Einvernehmen mit dem Vermieter unter Beachtung der behördlichen Vorschriften fachmännisch zu erfolgen. Wenn nachträglich eine Gemeinschaftsantenne oder ein Breitbandkabelanschluss eingerichtet wird, hat der Mieter die Antenne auf seine Kosten zu entfernen und den alten Zustand wieder herzustellen.

**§ 12 Haushaltsmaschinen**

(1) Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten etc.) aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen anderer Hausbewohner sowie der Nachbarn, aber auch Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstückes nicht zu erwarten sind.

(2) Vor Aufstellung der Haushaltsmaschinen hat der Mieter die Erlaubnis des Vermieters einzuholen.

**§ 13 Betreten der Mietsache**

(1) Der Vermieter bzw. dessen Beauftragte dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Besuchszeiten betreten. Dasselbe gilt, wenn der dringende Verdacht besteht, dass der Mieter oder dessen Erfüllungsgehilfen von der Mietsache vertragswidrig Gebrauch machen oder wenn sie ihre Obhuts- und Sorgfaltspflichten grob vernachlässigen. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.

(2) Will der Vermieter den Mietgegenstand verkaufen, oder ist der Mietvertrag gekündigt, so sind der Vermieter bzw. dessen Beauftragte auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Besuchszeiten zu besichtigen.

(3) Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters aus den vorstehenden Abs. 1 und 2 ausgeübt werden können.

(4) In Fällen dringender Gefahr kann der Vermieter die Mietsache auch ohne vorherige Ankündigung sowie bei Abwesenheit des Mieters betreten.

**§ 14 Rückgabe der Mietsache**

(1) Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mietsache vollständig geräumt, ungeachtet seiner Verpflichtungen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen, besenrein zurückgewähren. Beschädigungen der Mietsache, die der Mieter oder seine Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursacht haben, sind zu beseitigen.

(2) Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf der Mieter wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung dieses Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

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

**§ 15 Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine wirksame oder durchführbare Bestimmung zu ersetzen, welche den wirtschaftlichen und ideellen Vorstellungen der Parteien am nächsten kommt.

**§ 16 Schriftform** Mündliche Nebenabreden sowie andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bestehen nicht. Diese bedürfen zur ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

**§ 17**

**Sonstiges**

Die Wohnung wird teilmöbliert, mit Einbauküche inkl. Allen Küchengeräten, vermietet. Bei einer Sachbeschädigung ist weder der Mieter noch der Vermieter nicht verpflichtet, die Sache gleichartig zu ersetzten.

Die Wohnung wird in einem Renovierten Zustand übergeben.

ХХХХХХ, den ХХ.ХХ.2016

**......................................................... .........................................................**

**(Vermieter) (Mieter)**