

MUSTER-MIETVERTRAG

2018

MIETOBJEKT **STUDIO M**

MUSTER-MIETVERTRAG

Zwischen **MUSTER**
als Vermieter

und **MUSTER**
als Mieter

**Dem Mietvertrag liegt ein Schuldbeitritt z. B. der Eltern
HERRN UND FRAU MUSTER vor.**

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietsache

1.1 Der Vermieter vermietet an den Mieter im

Objekt STUDIO M 1 oder 2
das Apartment Nr. ? MUSTER im ? MUSTER mit
Balkon oder MUSTER.

mit **??,??** m² inkl. Pantry-Küche.

**Auf die Möblierung wird im Übergabeprotokoll
gesondert Bezug genommen.**

Die Pantry-Küche darf baulich nicht verändert o-
derbearbeitet werden. Es dürfen keine Löcher in die
Holzpaneelen gebohrt werden und keine Gegen-
stände an den Küchenwänden oder Küchentüren
angebracht werden.

Die Vermietung erfolgt **ausschließlich** zu Wohn-
zwecken.

Weiter wird die **Kellerbox Nr. ???? MUSTER** mit-
vermietet.

**Sollte ein Tiefgaragenstellplatz mitvermietet werden
und es sich um eine Doppelparkanlage handeln,
so ist die Fahrzeughöhe von Max. 1,50m zu be-
rücksichtigen**

1.2 Der Mieter ist **berechtigt**, Wasch- und Trockenraum
gemäß der Hausordnung mitzubeneutzen.

1.3 Der Mieter erhält für die Dauer der Mietzeit
Haus/Wohnungsschlüssel/Fahrradkellerschlüssel,
sowie Briefkastenschlüssel, **auf die gesondert im
Übergabeprotokoll Bezug genommen wird.**

Der Mieter darf zusätzliche Schlüssel (Schlüssel-
karte wird benötigt) **nur** mit Einwilligung des Ver-
mieters anfertigen lassen. Diese sind bei Rückgabe
der Mietsache gegen Kostenerstattung ebenfalls an
den Vermieter herauszugeben.

MUSTER-MIETVERTRAG

1.4 Ist ein Sicherheitsschloss defekt, oder wird ein
Schlüssel verloren, **muss vom Mieter und auf des-
sen Kosten** ein komplett neues Schloss (die nächs-
te Erweiterung der Schlossanlage) bestellt und ein-
gebaut werden (Nach Absprache mit dem Vermie-
ter), um aus Gründen der Sicherheit die Abge-
schlossenheit der Wohnung wieder zu gewährleis-
ten.

MUSTER-MIETVERTRAG

1.5 Die Weitergabe von Schlüsseln an Personen, die nicht im Haus wohnen und beim Vermieter nicht gemeldet sind, ist aus Sicherheitsgründen untersagt.

1.6 Eine Überbelegung der Wohnung ist nicht gestattet. Bei dem Mietgegenstand handelt es sich um ein Apartment, welches **von ???? Personen** bewohnt werden darf.

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt ab **Übergabe?????** bzw. zum ?????

Voraussichtliche Übergabe ab ??????MUSTER

2.1 Wird die Mietsache zur vereinbarten Zeit nicht zur Verfügung gestellt, so kann der Mieter Schadenersatz nur fordern, wenn dem Vermieter wegen der nicht rechtzeitigen Bezugsfertigkeit oder Räumung **der Mietsache durch den Vormieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit** zur Last fällt. Das Recht des Mieters zur Mietminderung und zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsgewährung bleiben unberührt.

2.2 Die Kündigungsfristen sind in Anlage **1** „**Besondere Vereinbarungen**“ geregelt.

§ 3 Miete, Betriebskosten, Zahlungsweise

3.1 Die Miete für den in § 1 beschriebenen Mietgegenstand beträgt monatlich

Grundmietzins/ Kaltmiete: **????,00 €**

Neben der Miete trägt der Mieter **alle** Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweils geltenden Fassung. Diese ist als **wesentlicher Bestandteil** diesem Mietvertrag beigelegt.

MUSTER-MIETVERTRAG

Monatliche Betriebskosten-

Vorauszahlung/ NK: **???,00 €**

Gesamtmietzins Brutto: **????,00 €**

MUSTER-MIETVERTRAG

Der Mietzins und die sonstigen Entgelte müssen monatlich im Voraus, spätestens eine Woche VOR dem Einzug auf dem Konto des Vermieters gutgeschrieben sein:

HERR/ FRAU MUSTER

Verwendungszweck:
Miete plus NKVZ App ????

Bitte bei Zahlung unbedingt angeben!

Kreditinstitut: **MUSTER**

Kontonummer: **MUSTER**

BLZ: **MUSTER**

IBAN: **DE**

.....?????????.....

BIC:

.....?????????.....

3.2 Als **sonstige Betriebskosten** i. S .d. Ziffer 17 des § 2 der Betriebskostenverordnung werden die Kosten der Dachrinnenreinigung, der Feuerlöschwartung, der Überwachung, Überprüfung und Pflege von Blitzschutzanlagen, sowie Kosten für die Gemeinschaftseinrichtungen vereinbart.

MUSTER-MIETVERTRAG

MUSTER-MIETVERTRAG

- 3.3 Die **monatlichen** Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden **nach Ablauf des jährlichen** Abrechnungszeitraumes nach den gesetzlichen Vorschriften **abgerechnet und ausgeglichen**. Der Verteilungsschlüssel ist nach dem Verhältnis der Wohn- und Grundflächen vereinbart, soweit die einzelnen Betriebskostenpositionen nicht nach erfasstem Verbrauch oder in sonstiger Weise (z.B. Kabelgebühren, Grundsteuer bei Eigentumswohnungen) dem Mietobjekt konkret zugeordnet werden können. **Betriebskosten für Heizung und Warmwasser werden entsprechend der Heizkostenverordnung abgerechnet**. Bei Eigentumswohnungen gelten die von der Eigentümergemeinschaft angewendeten Verteilerschlüssel und Abrechnungszeiträume.
- 3.4 Nach der Betriebskostenabrechnung des vorangegangenen Abrechnungszeitraums kann **jede** Vertragspartei durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlung auf eine **angemessene** Höhe vornehmen.

Entstehen Betriebskosten neu oder werden öffentliche Abgaben neu eingeführt, können diese vom Vermieter auf den Mieter entsprechend des Umlagemaßstabes der übrigen Betriebskosten umgelegt werden.

- 3.5 Der Gesamtmietzins ist nach § 556b BGB spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus an den Vermieter zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Tag des Geldeingangs ausschlaggebend. Bei Zahlungsverzug darf der Vermieter für jede schriftliche Mahnung 10,00 € pauschalisierte Mahnkosten berechnen.**

MUSTER-MIETVERTRAG

§ 4 Mietkaution

- 4.1** Der Mieter leistet dem Vermieter nach § 551 BGB zur Sicherung der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis eine Kautionsleistung von **3 Monats-Kaltmieten** in Höhe von **?????,00 €**.
- 4.2 Die Kautionsleistung kann in **BAR** bei Schlüsselübergabe gezahlt werden oder **1 Woche** vor Mietbeginn durch Überweisung auf das vom Vermieter angegebene Konto überwiesen werden. Beleg hierüber muss bei Schlüsselübergabe vorliegen.
- 4.3 Wird die Kautionsleistung gemäß Ziff. 4.1. an den Vermieter **(Mietverwaltung)** überwiesen bzw. in Bar übergeben,

so verpflichtet sich der Vermieter die Kautionsleistung als Sparguthaben mit dreimonatiger Kündigungsfrist und üblichen Zinssatz festzulegen. Die Zinsen sind dem Kautionsbetrag zuzurechnen und stehen dem Mieter zu.

- 4.4 Die Kautionsleistung ist **spätestens** bei Übergabe der Wohnung an den Vermieter zu übergeben.
- 4.5 Der Kautionsbetrag plus Zinsen bleibt bis zur ordnungsgemäßen Rückgabe der Mieträume und Übergabe an den Vermieter sowie Erledigung aller finanziellen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag stehen. **Es kann vereinbart werden, dass ein noch zu bestimmender Betrag vom Vermieter einbehalten wird, für eventuelle Nachzahlungen aus noch zu erstellenden Betriebskostenabrechnungen.**

4.6 Der Mieter ist nicht berechtigt, während des Mietverhältnisses die Kautionsleistung mit fälliger Miete zu verrechnen.

MUSTER-MIETVERTRAG

§ 5 Mängel der Mietsache, Pflicht der Mängelanzeige

- 5.1 Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmte Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Der Mieter hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für ausreichende Lüftung und Heizung der überlassenen Räume zu sorgen.
- 5.2 Zeigt sich ein **nicht nur unwesentlicher Mangel** der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutz der Mietsache oder des Grundstücks gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter diese dem Vermieter **unverzüglich** mitzuteilen.
- 5.3 Für Beschädigungen der Mieträume, sowie der in den Mieträumen vorhandenen Anlagen und Einrichtungen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit die Beschädigungen von sich, von den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, von seinen Untermietern, von ihm beauftragten Lieferanten und Handwerkern schuldhaft verursacht wurden. Dem Vermieter obliegt der Beweis dafür, dass die Schadensursache vom Gefahrenbereich des Mieters ausging. Dem Mieter obliegt sodann der Beweis, dass der Schaden **nicht** schuldhaft verursacht wurde.

MUSTER-MIETVERTRAG

§ 6 Instandhaltung der Mieträume

6.1 Der Mieter übernimmt die Kosten der **kleinen** Instandhaltungen in der Wohnung. Hierzu zählen kleine Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser, Abwasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen und den Verschlussvorrichtungen für Fensterläden, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur nicht über **75,00 €** und die sich für den Mieter ergebende Belastung aus diesen Reparaturen nicht jährlich **8 %** der Jahresnettokaltmiete übersteigen.

6.2 Der Mieter verpflichtet sich, die Perlatoren der Wasserhähne bei Bedarf zu entkalken, den Luftfilter im Bad regelmäßig zu wechseln und den Brauseschlauch sowie Duschkopf bei starker Abnutzung (verkalkt, porös) auszutauschen.

MUSTER-MIETVERTRAG

§ 7 Schönheitsreparaturen

7.1 **Der Vermieter ist nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet, weil die Kosten für Schönheitsreparaturen nicht in der Miete enthalten sind.**

7.2 Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere das Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, die sachgemäße Pflege der Fußböden.

7.3 Die Schönheitsreparaturen während der Dauer des Mietverhältnisses übernimmt der Mieter.

7.4 Die Schönheitsreparaturen sind im Allgemeinen innerhalb folgender Fristen fachgerecht durchzuführen: in Küchen, Bädern und Duschräumen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre, in sonstigen Räumen alle 10 Jahre – jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses. Im „Allgemeinen“ bedeutet, dass es sich bei den genannten Fristen um flexible Erfahrungssätze handelt, die der tatsächlichen Abnutzung anzupassen sind.

7.5 Die vorgenannten Fristen beginnen **ab** dem Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses zu laufen, unabhängig davon, ob das Mietobjekt renoviert oder unrenoviert übergeben wurde.

§ 8 Überlassung der Mietsache an Dritte

8.1 Der Mieter ist **nur nach Zustimmung durch den Vermieter**, die Mietsache unterzuvermieten.

8.2 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 vorliegen.

8.3 Der **Mieter** hat das einem Dritten, dem der Gebrauch der Mietsache überlassen wurde, beim Gebrauch zur Last fallende Verschulden zu vertreten.

MUSTER-MIETVERTRAG

§ 9 Tierhaltung

9.1 Für die Haltung von Haustieren bedarf der Mieter der Erlaubnis des Vermieters **sowie** der Hausverwaltung.

§ 10 Betreten der Mietsache

10.1 Der Vermieter oder ein Beauftragter des Vermieters darf die Mietsache zur Prüfung ihres Zustands 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.

10.2 Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters nach Abs. 1 ausgeübt werden können.

10.3 In Fällen dringender Gefahr kann der Vermieter die Mietsache auch ohne Vorankündigung sowie bei Abwesenheit des Mieters betreten.

10.4 Will der Vermieter das Apartment veräußern oder ist der Mietvertrag gekündigt, so darf er oder ein von ihm Beauftragter oder beide zusammen mit dem Kauf- oder Mietinteressenten die Mieträume nach Vorankündigung an Werktagen in der Zeit von 9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 14.00 Uhr – 18.00 Uhr betreten.

MUSTER-MIETVERTRAG

10.5 Zur Beseitigung von Mängeln und Schäden ist den Handwerkern (nach vorheriger Terminabsprache) werktags zu den üblichen Geschäftszeiten Zutritt zur Wohnung zu gewähren.

§ 11 Rückgabe der Mietsache

11.1 **Der Mieter hat bei seinem Auszug die gesamten Mieträume gründlich zu reinigen (inkl. Fenster).**

11.2 Der Mieter hat die erforderlichen Arbeiten aus § 7 Schönheitsreparaturen **bis zur Beendigung des Mietverhältnisses durchzuführen.** Gerät er mit diesen in Verzug, so ist der Vermieter berechtigt, nach setzen einer angemessenen Nachfrist, mit Ablehnungsandrohung die Arbeiten **auf Kosten des Mieters** ausführen zu lassen.

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

MUSTER-MIETVERTRAG

§ 12 Pfandrecht des Vermieters

12.1 Der Vermieter hat nach § 562 BGB an den vom Mieter eingebrachten Sachen, die in dessen Eigentum stehen, für Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht.

§ 13 Beendigung der Mietzeit

13.1 Bei Beendigung der Mietzeit **müssen** die geschuldeten Arbeiten (siehe § 11) durchgeführt werden. Die Mietsache **muss** geräumt und mit sämtlichen Schlüsseln zurückgegeben werden. **Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter, einem Rechts- oder Mietnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.** Falls der Mieter Schlüssel verliert bzw. bei Auszug nicht sofort sämtliche übergebenen bzw. nachträglich gefertigten Schlüssel an den Vermieter herausgibt, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters Ersatzschlüssel zu beschaffen oder auch die Schlösser zu verändern und dazu passende Schlüssel zu

beschaffen. Es gilt § 1 Ziff.1.4

13.2 Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, **ist er verpflichtet, bei Ende des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen**

§ 14 Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

14.1 Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters nach § 543 BGB (z. B. vertragswidriger Gebrauch der Räume, Mietrückstand), **so haftet der Mieter für den Schaden**, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeit leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit, jedoch höchstens für ein Jahr nach dem Auszug; bei einem unbefristeten Mietverhältnis dauert die Haftung bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigung.

MUSTER-MIETVERTRAG

§ 15 Hausordnung

15.1 Die jeweils aushängende Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrages. Ein nachhaltiger Verstoß gegen die Hausordnung berechtigt den Vermieter zu fristlosen Kündigung. Bei Vermietung einer Eigentumswohnung gilt die jeweils gültige Hausordnung der Wohnungseigentümer -gemeinschaft vorrangig.

15.2 Vermieter und Mieter **versprechen**, im Haus sowohl untereinander als auch mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und zu diesem Zwecke jede gegenseitige Rücksichtnahme zu üben.

§ 16 Ablesegebühren bei Mieterwechsel

16.1 **Die Ablesegebühren bzw. Zwischenablesegebühren trägt der Mieter.**

MUSTER-MIETVERTRAG

MUSTER-MIETVERTRAG

§ 17 Sonstige Vereinbarungen

Der Mieter verpflichtet sich, eine Privathaftpflichtversicherung mit Einschluss von Mietsachschäden, bei Einzug in die Wohnung abzuschließen, außer diese ist bereits vorhanden.

Eine Kopie hiervon ist dem Vermieter binnen 4 Wochen nach Einzug vorzulegen.

Das Anbringen von Tapeten in der Wohnung ist nicht gestattet. **Das Anbohren der Fliesen ist ausdrücklich verboten.**

Die in der Wohnung vorhandenen Fenster und Türen dürfen **nicht** angebohrt oder mit Nägeln versehen werden.

Das erstellte **Übergabeprotokoll** ist Bestandteil des Mietvertrages.

Dem Mieter ist bekannt, dass die Wärmelieferung und die Bereitstellung einer Breitbandkommunikationsanlage durch einen Dritten (Betreiber) erfolgt.

Für den Fall, dass es sich beim Bewohner der Mietsache um Sohn oder Tochter des Mieters handelt, so erklärt sich der Mieter einverstanden, dass die Wohnungsübergabe sowie Wohnungsabnahme ggf. durch den Bewohner, im Namen des Mieters, durchgeführt wird.

Bei Mietvertragsende ist der Wohnungsabnahmetermin montags bis freitags zu den üblichen Geschäftszeiten zu vereinbaren und durchzuführen. **Samstags und sonntags werden keine Abnahmetermine vorgenommen.**

Absatz 8:

Der Mieter erklärt, die einzelnen Punkte des Mietvertrages gelesen und verstanden zu haben. Zur Nachfrage hatte er genügend Zeit und Möglichkeit, eventuell nicht verstandene Punkte abzuklären.

Sollte eine oder mehrere Klauseln des vorliegenden Vertrages unwirksam sein, so werden diese in eine rechtliche wirksame Vorschrift umgewandelt, die den wirtschaftlichen Sinn der Vorschrift am nächsten kommen.

Der Mietvertrag wird unterzeichnet nach nochmaligem Hinweis auf § 17 Absatz 8.

MUSTER-MIETVERTRAG

MUSTER

.....
Ort, Datum, Unterschrift

Mieter ?????

MUSTER und MUSTER

Ort, Datum, Unterschrift

Bürge ?????

MUSTER

.....
Ort, Datum, Unterschrift

Vermieter????

MUSTER-MIETVERTRAG

MUSTER-MIETVERTRAG