Mietvertrag Wohnraum unbefristetes Mietverhältnis

**Mietvertag**

Zwischen

Vor-/Nachname:

Straße/Haus-Nr.:

PLZ/Ort:

**(im Folgenden „Vermieter“ genannt)**

Und

Vor-/Nachname:

Straße/Haus-Nr.:

PLZ/Ort:

**(im Folgenden „Mieter“ genannt)**

wird folgender Stellplatzmietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietgegenstand, Mietzweck

(1) Vermietet werden in dem Wohnhaus in       folgende Räume im: Vorderhaus/Mittelgebäude/Seitengebäude/Rückgebäude,       Stock, rechts/links/Mitte, bestehend aus (AMOUNT OF ROOMS) Zimmer(n), (AMOUNT OF SPECIFIC ROOM) Küche,       Kammer(n),       Bad/WC,       WC,       Keller(anteil),       Speicher(anteil), zu Wohnzwecken. Der Mieter hat den Mietgegenstand vor Vertragsabschluss besichtigt.

(2) Der Mieter ist berechtigt, Wasch- und Trockenraum gemäß der Hausordnung mitzubenutzen.

(3) Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:      .

(4) Was in § 1 Abs. 1 nicht ausdrücklich genannt ist, ist nicht Teil des Mietobjekts und ist nicht vermietet.

§ 2 Mietzeit

(1) Das Mietverhältnis beginnt am       und läuft auf unbestimmte Zeit.

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

§ 3 Miete

(1) Die Miete beträgt monatlich       EUR zuzüglich monatliche Vorauszahlungen auf die Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (Anlage)       EUR, insgesamt monatlich       EUR. Bei Erhöhung bzw. Neueinführung von umlagefähigen Betriebskosten ist der Vermieter berechtigt, diese im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umzulegen.

(2) Neben der Miete trägt der Mieter auch die auf sein Mietobjekt entfallenden Betriebskosten.

(3) Auf jeden Fall umlagefähig sind die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, insbesondere die Grundsteuer.

(4) Sollte die bei Abschluss dieses Mietvertrags mögliche Umlage wegfallen oder erschwert werden, verpflichten sich die Parteien den Mietzins gemäß § 3 Abs. 1 entsprechend anzupassen.

(5) Betriebskosten für Heizung und Warmwasser werden entsprechend der Heizkostenverordnung abgerechnet. Im Übrigen werden die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt.

(6) Über die monatlichen Vorauszahlungen für Betriebskosten wird nach Ablauf des jährlichen Abrechnungszeitraumes nach den gesetzlichen Vorschriften abgerechnet. Etwaige Nachzahlungen oder Guthaben sind unverzüglich auszugleichen.

(7) Für die Fälligkeit der Miete gilt § 556b Abs. 1 BGB, die Miete ist daher spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats an den Vermieter auf Kontonummer       im Voraus zu zahlen. Vorauszahlungen auf die Betriebskosten sind zugleich mit der Miete zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung sondern auf den Eingang des Geldes auf dem Konto des Vermieters an.

§ 4 Haftung des Vermieters, Aufrechnung, Zurückbehaltung

(1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters gemäß § 536a Abs. 1 BGB für bei Mietvertragsschluss vorhandene Sachmängel ist ausgeschlossen.

(2) Der Mieter kann mit einer Forderung aus § 536a BGB und auf Rückerstattung von auf Grund Minderung zu viel gezahlter Miete die Aufrechnung erklären bzw. ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen. Mit anderen Ansprüchen kann er nur aufrechnen bzw. ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, soweit sie unbestritten oder rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Ist die Aufrechnung bzw. das Zurückbehaltungsrecht des Mieters zulässig, muss er sie/es mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Vermieterforderung diesem anzeigen.

§ 5 Benutzung der Mieträume, Untervermietung

(1) Die Benutzung der Mieträume ist nur im Rahmen des vertraglich vereinbarten Zweckes gestattet. Tierhaltung in den Mieträumen ist ohne Einwilligung des Vermieters nicht gestattet. Dies gilt nicht für Kleintiere.

(2) Der Mieter ist ohne Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiterzuvermieten.

§ 6 Kaution

(1) Der Mieter leistet dem Vermieter eine Kaution gemäß § 551 BGB in Höhe von       EUR (in Worten:       für die Erfüllung seiner Pflichten.

(2) Leistet der Mieter die Sicherheit als Geldsumme, ist er zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt; die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

§ 7 Veränderungen der Mietsache

Bauliche oder sonstige den vertragsgemäßen Verbrauch überschreitende Veränderungen innerhalb des Mietgegenstandes oder der darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters nicht vornehmen.

§ 8 Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes

(1) Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand (ggf. auch die gemeinschaftlichen Einrichtungen) sowie die darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen pfleglich und schonend zu behandeln sowie den Mietgegenstand entsprechend den technischen Gegebenheiten ausreichend zu beheizen und zu belüften.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen fachgerecht auszuführen. Ausgenommen sind dekorative Schäden, die nicht auf den Mietgebrauch zurückzuführen sind; diese sie sind vom Vermieter zu beseitigen.

(3) Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten für Kleinreparaturen derjenigen Teile der Mietsache zu tragen, die häufig seinem Zugriff ausgesetzt sind, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Gas und Wasser, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, Rollläden, Markisen, Jalousien und evtl. mitvermietete Einrichtungsgegenstände wie etwa Kühlschränke, Waschmaschinen, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur 60 EUR und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand 5% der Jahresbruttokaltmiete (Miete zzgl. Nebenkosten ohne Heizkosten) nicht übersteigen.

(4) Der Mieter hat Schäden am Mietgegenstand unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.

(5) Für Beschädigungen des Mietgegenstandes sowie der im Mietgegenstand vorhandenen Einrichtungen und Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, wenn und soweit sie von ihm oder unter Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten von den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, von seinen Untermietern oder Dritten, denen er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, von Besuchern, deren Erscheinen ihm zuzurechnen ist, von ihm beauftragte Lieferanten oder von ihm beauftragten Handwerkern schuldhaft verursacht werden.

(6) Eine Pflicht des Vermieters, die Schönheitsreparaturen durchzuführen, besteht nur sofern und soweit sie in diesem Mietvertrag oder in einem Mietvertragsnachtrag schriftlich vereinbart sind.

§ 9 Zustand des Mietgegenstandes zu Mietbeginn

(1) Die in § 1 Abs. 1 genannten zu Wohnzwecken dienenden Räume werden vermieterseits im renovierten Zustand übergeben.

(2) Die Räume weisen bei Übergabe an den Mieter folgende Gebrauchsspuren auf:

§ 10 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

(1) Der Vermieter, ein von ihm Beauftragter oder beide sind bei Gefahr in Verzug berechtigt, die Mieträume zur Feststellung und Durchführung der zur Gefahrenabwehr notwendigen Maßnahmen zu betreten.

(2) Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, sind die in vorstehendem Abs. 1 bezeichneten Personen berechtigt, zusammen mit Kauf- bzw. Mietinteressenten die Mieträume nach Terminvereinbarung mit angemessener Frist und zu angemessenen Zeiten zur Besichtigung zu betreten.

§ 11 Beendigung der Mietzeit

Der Mietgegenstand ist bei Beendigung der Mietzeit gesäubert und unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel zurückzugeben. Auf § 8 wird verwiesen.

§ 12 Personenmehrheiten als Mieter

(1) Sind mehrere Personen Mieter, haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

(2) Willenserklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich hiermit in jederzeit widerruflicher Weise gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen; diese Vollmacht gilt jedoch nicht für die Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen, für den Ausspruch von Kündigungen, für ein Verlangen auf Verlängerung des Mietverhältnisses sowie Mietaufhebungs- und Mietänderungsverträge.

     , Den

Hiermit schließen wir den obenstehenden Mietvertrag.

|  |  |
| --- | --- |
| **VERMIETER** | **MIETER** |