

Wohnraummietvertrag

Zwischen _____

Name, Vorname, Anschrift (nachfolgend Vermieter genannt, auch wenn es sich um mehrere handelt)

und _____

bisher wohnhaft:

Name, Vorname, Anschrift (nachfolgend Mieter genannt, auch wenn es sich um mehrere handelt)

§1 Mietobjekt

(1) Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken die auf dem Grundstück

(genaue Adresse)

a) im Vorderhaus Quergebäude Hinterhaus Seitenflügel rechts Seitenflügel links im Erdgeschoss im Obergeschoss (vor der Hauseingangstür stehend gesehen rechts links Mitte) gelegene Wohnung

b) das Einfamilienhaus die Doppelhaushälfte das Reihenhaus

bestehend aus ____ Zimmern, ____ Küchen, ____ Bädern, ____ Fluren, ____ Terrassen,
____ Balkonen, ____ Abstellräumen, ____ Kellern mit der Nummer _____

Die Mieträume haben eine Wohnfläche von _____ m², berechnet nach den Vorgaben der Wohnflächenberechnungsverordnung. Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstands. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich aus den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten.

(2) Dem Mieter ist die alleinige Nutzung Mitnutzung folgender Gemeinschaftseinrichtungen

gestattet: _____

Mitvermietet zur alleinigen Nutzung Mitbenutzung sind die zum Haus gehörenden und in dem als **Anlage 4** beigefügten Außenanlagenplan schraffiert dargestellten Gartenflächen und

(weitere Außenanlagen)

§ 2 Mietdauer und Befristung

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit.

Es kann jedoch beiderseits erstmals zum _____ ordentlich gekündigt werden.

Nur bei Befristung

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und ist bis zum _____ befristet, weil der Vermieter nach der Beendigung das Mietobjekt

a) für sich für seine/n Familienangehörigen _____ benötigt, der/die das Mietobjekt für die Zeit ab dem _____ beziehen will/wollen.

Die Einzelheiten ergeben sich aus **Anlage 5**.

b) nach Ablauf der Befristung abreißen umbauen umfassend modernisieren lassen will und die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert werden würden. Die Einzelheiten ergeben sich aus **Anlage 5**.

Nur bei Staffelmietvereinbarung

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit. Es kann jedoch vom Mieter erstmals zum Ablauf des _____ gekündigt werden.

Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis als nicht verlängert. Die Verlängerung des Mietverhältnisses bedarf einer schriftlichen Vereinbarung. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 3 Miete und Nebenkosten

(1) Der monatliche Mietzins beträgt:

a) für das Mietobjekt (netto/kalt) _____ Euro

b) Betriebskostenvorauszahlung gemäß Absatz 2 _____ Euro

Betriebskostenpauschale _____ Euro

c) Heizkostenvorauszahlung _____ Euro

Gesamt _____ **Euro**

Staffelmiete

(1a) Die in Absatz 1 festgelegte Miete erhöht sich

zum _____ um _____ %, mithin um _____ Euro auf _____ Euro monatlich

zum _____ um _____ %, mithin um _____ Euro auf _____ Euro monatlich

zum _____ um _____ %, mithin um _____ Euro auf _____ Euro monatlich

zum _____ um _____ %, mithin um _____ Euro auf _____ Euro monatlich

Indexmiete

- (1b) Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland, so kann jede Partei die Miete an den geänderten Index anpassen, sofern die Miete mindestens ein Jahr, von Erhöhungen nach §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, unverändert geblieben ist. Eine Änderung der Miete muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindex sowie die jeweilige Miete oder die Änderung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten. Der Vermieter behält sich eine Mieterhöhung nach § 559 BGB für bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, vor.

Wenn wie üblich Nettomiete zuzüglich Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten vereinbart werden soll

- (2) Neben der Miete trägt der Mieter die auf das Mietobjekt entfallenden Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV), wie in der Anlage 1 aufgeführt. Der Mieter trägt neben den in § 2 Nr. 1 bis 16 BetrKV aufgeführten Betriebskosten folgende sonstigen Betriebskosten: die Kosten für die Bewachung, die Kosten für die Wartung der Entrauchungsanlagen sowie die Kosten der Reinigung und Wartung des Daches, die Kosten der Dachrinnenreinigung und der Reinigung der Lichtschächte, die Kosten der Überprüfung und Wartung der Blitzschutzanlage, der Feuerlöscher und sonstigen Feuerlöschgeräte, die Kosten für die Anmietung, Prüfung und Wartung von sonstigen Brandschutzeinrichtungen wie Rauchwarnmeldern und sonstigen Gefahrenmeldern, die Kosten der Pflege der Dachbegrünung,

Auf sämtliche anfallenden Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV hat der Mieter neben der Nettokaltmiete die unter § 3 Abs. 1 des Mietvertrags aufgeführten monatlichen Vorauszahlungen von derzeit

_____ Euro zu zahlen. Über diese ist jährlich bis zum 31.12. des Folgejahres abzurechnen.

Alternativ bei Betriebskostenpauschale

- (2) Mit der in § 3 Abs. 1 vereinbarten Pauschale sind die auf das Mietobjekt entfallenden Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV), wie in der Anlage 1 aufgeführt, mit Ausnahme der Heiz- und Warmwasserkosten abgegolten. Abgegolten sind auch folgende sonstige Betriebskosten: die Kosten für die Bewachung, die Kosten für die Wartung der Entrauchungsanlagen sowie die Kosten der Reinigung und Wartung des Daches, die Kosten der Dachrinnenreinigung und der Reinigung der Lichtschächte, die Kosten der Überprüfung und Wartung der Blitzschutzanlage, der Feuerlöscher und sonstigen Feuerlöschgeräte, die Kosten für die Anmietung, Prüfung und Wartung von sonstigen Brandschutzeinrichtungen wie Rauchwarnmeldern und sonstigen Gefahrenmeldern, die Kosten der Pflege der Dachbegrünung,

Erhöhen sich die Betriebskosten, kann der Vermieter die Erhöhung durch Erklärung in Textform auf den Mieter umlegen. In der Erklärung ist der Grund für die Erhöhung zu bezeichnen und zu erläutern. Der Mieter schuldet die Erhöhung mit Beginn des auf den Zugang der Erklärung folgenden übernächsten Monats. Haben sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht, wird die erhöhte Pauschale rückwirkend zum Zeitpunkt der Erhöhung geschuldet, wenn der Vermieter sie innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis der Erhöhung erklärt hat.

Im Fall einer Ermäßigung verpflichtet sich der Vermieter, die Pauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen und dem Mieter die Ermäßigung unverzüglich mitzuteilen.

Alternativ bei Vermietung eines Einfamilienhauses, einer Doppelhaushälfte oder eines Reihenhauses

- (2) Die Parteien vereinbaren, dass der Mieter die für die Bewirtschaftung erforderlichen Verträge mit den Versorgern und Dienstleistern (insbesondere Müllabfuhr, Straßenreinigung, Heizenergie, Strom, Wasserversorgung und Entwässerung, Winterdienst) selbst auf eigene Kosten abschließt. Für die Grundsteuer und die Kosten der Versicherungen sowie für den Fall, dass der Mieter mit Versorgern und Dienstleistern keinen direkten Vertrag abschließen kann oder dies unterblieben ist und dem Vermieter deshalb die entsprechenden Kosten entstanden sind, bleibt der Vermieter berechtigt, die Betriebskosten nach Maßgabe der Anlage 1 auf den Mieter umzulegen.
- (3) Auf sämtliche Heiz- und Warmwasserkosten gemäß § 2 BetrKV, §§ 7 Abs. 2 und 8 Abs. 2 HKV hat der Mieter neben der Nettokaltmiete und der Betriebskostenpauschale die unter § 3 Abs. 1 c des Mietvertrags aufgeführten monatlichen Vorauszahlungen von derzeit _____ Euro zu zahlen. Über diese Vorauszahlungen ist jährlich bis zum 31.12. des Folgejahres abzurechnen.

- (4) Die Heizkosten werden zu 70 % nach dem erfassten Verbrauch und zu 30 % nach dem Verhältnis
- der Wohnfläche der Wohnung mit _____ m² zur Gesamtfläche von _____ m² der
 Wirtschaftseinheit Wohneigentumsanlage umgelegt.
- der beheizten Fläche der Wohnung mit _____ m² zur beheizten Gesamtfläche von _____ m² der
 Wirtschaftseinheit Wohneigentumsanlage umgelegt.

Die Warmwasserkosten werden zu 70 % nach dem erfassten Verbrauch und zu 30 % nach dem Verhältnis der Wohnfläche der Wohnung mit _____ m² zur Gesamtfläche von _____ m² der
 Wirtschaftseinheit Wohneigentumsanlage umgelegt.

(5) **Für die Umlage der Betriebskosten, sofern gemäß Absatz 2 vereinbart, gilt Folgendes:**

Mehrfamilienhaus: Die übrigen Betriebskosten werden entsprechend dem Verhältnis der vermieteten Wohnung von _____ m² zur Gesamtfläche des Hauses von _____ m² umgelegt mit Ausnahme der Kosten für die Gemeinschaftsantenne beziehungsweise den Breitbandkabelanschluss. Sie werden im Verhältnis der Anzahl der Wohneinheiten umgelegt.

Eigentumswohnung: Die Grundsteuer wird in der Form umgelegt, dass die auf die vermietete Wohnung entfallende Grundsteuer in Ansatz gebracht wird. Die übrigen Betriebskosten werden entsprechend der Teilungserklärung nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt mit Ausnahme der Kosten für die Gemeinschaftsantenne beziehungsweise für den Breitbandkabelanschluss. Diese werden im Verhältnis der Anzahl der Wohneinheiten umgelegt.

Die Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung werden anteilig

- nach dem erfassten Verbrauch
- nach dem Verhältnis der Wohnfläche der Wohnung mit _____ m² zur Gesamtfläche von _____ m² der
 Wirtschaftseinheit Wohneigentumsanlage umgelegt.

- (6) Der Vermieter ist berechtigt, den Umlagemaßstab gemäß § 556 a Abs. 2 BGB mit Wirkung für den nachfolgenden Abrechnungszeitraum durch schriftliche Erklärung an den Mieter in der Weise zu ändern, dass dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung getragen wird. Darüber hinaus ist er zur Änderung des Umlagemaßstabes durch Erklärung in Textform mit Wirkung für den auf den Zugang der Erklärung folgenden Abrechnungszeitraum berechtigt, falls die Wohnungseigentümergeinschaft ihrerseits den Umlagemaßstab ändert.
- (7) Endet das Mietverhältnis während des Abrechnungszeitraums, kann der Mieter keine Zwischenablesung verlangen.
- (8) Zusätzlich zu den genannten Kosten darf der Vermieter auch solche Kosten umlegen, die derzeit noch nicht anfallen, die aber in einer Nachfolgeregelung zu § 2 BetrKV vom Gesetzgeber neu eingeführt werden. Entsprechendes gilt, wenn zusätzliche Betriebskosten dadurch entstehen, dass der Vermieter Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchführt.