

Mietvertrag über ein Haus

Zwischen

- folgend Vermieter
genannt -

Name, Vorname
Straße Haus. Nr., PLZ, Ort

Und

- folgend Mieter genannt –

Name, Vorname
Straße Haus. Nr., PLZ, Ort
Geboren am:

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietsache

1. Der Vermieter vermietet an den Mieter zu Wohnzwecken folgendes Objekt

Art der Immobilie und Adresse

Das Haus besteht aus:

	Zimmer		Bad mit WC		Gäste-WC
	Küche		Abstellraum		Diele
	Balkon		Loggia		Terrasse
	Wintergarten		Kellerraum Nr.		

2. Mitvermietet wird der Garten mit einer Größe von _____ m².
3. Die Größe des Hauses beträgt ca. _____ m². Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume.

Die beheizte Fläche beträgt _____ m².

4. Die Benutzung der Mietsache für gewerbliche oder berufliche Zwecke bedarf der

Zustimmung des Vermieters. Behördliche Genehmigungen hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen und dem Vermieter unaufgefordert nachzuweisen.

5. Die Gesamtzahl der Personen, die die Mietsache bewohnen werden, beträgt _____. Sollte sich diese Gesamtzahl ändern, ist der Mieter verpflichtet, dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Hierbei ist Name und Anschrift der ein- bzw. ausziehenden Person anzugeben.
6. Sollte einer von mehreren Mietern ausziehen, führt diese Mitteilung oder der Auszug nicht zur Entlassung aus dem Mietvertrag und stellt keinen Widerruf der Bevollmächtigung nach § 14 Abs. 2 dieses Vertrags dar.

§ 2 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am __.__._____ und läuft auf unbestimmte Zeit. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass das Mietverhältnis frühestens 1 Jahr nach Mietbeginn von beiden Parteien, das heißt frühestens zum __.__._____ mit gesetzlicher Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats ordentlich kündbar ist.
2. Die Parteien schließen die Anwendung des § 545 BGB (Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses) aus. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert.

§ 3 Miete

1. Die Zusammensetzung der monatlichen Miete zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses ergibt sich wie folgt:

	EURO
Nettokaltmiete	
zusätzlich trägt der Mieter	
Zuschlag für Einbaumöbel/Einbauküche	
Untermietzuschlag	
Teilgewerbezuschlag	
Zuschlag für Gartennutzung	
gemäß § 556 Abs. 1 BGB sämtliche Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der jeweils geltenden Fassung (insbesondere die sonstigen Betriebskosten)	
hierauf leistet er Vorauszahlungen auf warme Betriebskosten	
hierauf leistet er Vorauszahlungen auf die übrigen Betriebskosten	
Miete gesamt	

2. Zu den sonstigen Betriebskosten im Sinne des § 1 BetrKV, die von § 2 Nr. 1-16 BetrKV nicht erfasst sind, gehören

- Schnee- und Eisbeseitigung, insbesondere der Beseitigung von Schneebrettern und Eiszapfen vom Dach
- Dachrinnenreinigung und -beheizung
- Wartung von Blitzschutzanlagen/Steigeleitungen
- Wartung der Be- und Entlüftungsanlagen
- Inspektion Trockenleitungen
- Wartung der Notstromaggregate
- Reinigung von Sickerschächten, Leerung und Wartung der Sickergruben
- Wartung der Kinderspielgeräte
- Spielsandaustausch
- Pflege und Überprüfung der Gründächer
- Wartung der Entrauchungsanlagen / Rauchabzugsanlagen
- Wartung der Feuerlöscher/-anlagen und der Brandmeldeanlagen
- Kosten der Brandmeldeanlage (Stromkosten)
- Wartung der Elektroinstallationen
- Wach- und Gebäudeschutz
- Concierge
- Wartung der Gasherde/-thermen
- Wartung der Springbrunnen
- Reinigung der Feuerstätten
- Wartung der Gasleitungen
- Kosten der Trinkwasserverordnung (Jährliche Prüfung der Anlage)

3. Fallen einzelne Zuschläge (wie beispielsweise der Untermietzuschlag; § 15 Ziffer 6) oder Kosten erst später an (insbesondere bei späterer Untervermietung), erhöht sich die Miete entsprechend.

4. Der Vermieter ist berechtigt, eine Änderung des Abrechnungszeitraums vorzunehmen, sofern ein sachlicher Grund für die Änderung des Abrechnungszeitraums vorliegt.

5. Der Mieter trägt die Kosten der Erstellung der Verbrauchsanalyse im Sinne von § 7 Abs. 2 HeizkV; daraus folgt jedoch keine Verpflichtung des Vermieters, eine Verbrauchsanalyse im Sinne des § 7 Abs. 2 S. 2 HeizkV zu erstellen.

6. Bei Nutzerwechsel trägt der ausziehende Mieter die Kosten für Zwischenablesung von Messgeräten für den Wärmeverbrauch und von Kalt- und Warmwasserzählern.
7. Die Parteien vereinbaren, dass sonstige durch gesetzliche Regelung zugelassene oder sonst zulässigerweise neu entstehenden Betriebskosten gemäß den gesetzlichen Bestimmungen umgelegt werden können.
8. Für den Fall, dass die Mietsache mit Öfen, Gasheizungen, Nachtspeicheröfen oder ähnlichem beheizt wird, ist der Mieter verpflichtet, in eigenem Namen einen Vertrag mit dem entsprechenden Versorger seiner Wahl abzuschließen beziehungsweise auf seine Kosten die entsprechenden Heizmittel zu beschaffen.

§ 4 Zahlung der Miete, Aufrechnung

1. Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats fällig.
2. Die Miete ist zum Fälligkeitszeitpunkt unter Angabe der Mieternummer kostenfrei in einem Betrag auf das folgende Konto zu überweisen:

Kontoinhaber: _____
Kreditinstitut: _____
Bankleitzahl: _____
Kontonummer: _____
IBAN: _____
BIC: _____
Zahlungsgrund: _____

3. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft bzw. Gutschrift des Betrages an.
4. Im Falle des Zahlungsverzuges ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweils geltenden Basiszinssatz sowie den Ersatz etwaiger weiterer Schäden zu verlangen. Der Mieter hat für jede Mahnung wegen verspäteter Zahlung des Mietzinses pauschalierte Mahnkosten von jeweils 2,50 EURO zu zahlen. Dem Vermieter bleibt die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens unbenommen. Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, ein Schaden sei überhaupt nicht oder wesentlich niedriger als die Pauschale entstanden.
5. Der Mieter kann nur mit Forderungen aus dem Mietverhältnis aufrechnen, wenn sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Dies gilt nicht für Mietzinsminderungen, die wegen der Vorfälligkeit des Mietzinses im laufenden Monat entstanden sind. Diese Rückforderungsbeträge eines eventuell zuviel bezahlten Mietzinses für den laufenden Monat können vom Mieter in den Folgemonaten zur Aufrechnung gebracht werden.

§ 5 Einzugsermächtigung ./. SEPA - Lastschrift

Für den Fall, dass der Mieter dem Vermieter eine Einzugsermächtigung bzw. die Ermächtigung im SEPA-Lastschriftverfahren gemäß Anlage zu diesem Mietvertrag erteilt und Einzug beispielsweise mangels Deckung des Kontos fehlschlägt, kann der Vermieter vom Mieter Schadensersatz zumindest in Höhe der entstandenen Bankrücklastgebühren verlangen. Für den Fall, dass der Einzug der fälligen Forderungen mehr als einmal fehlschlägt, ist der Vermieter nicht verpflichtet, weitere Mietforderungen einzuziehen.

§ 6 Betriebskostenabrechnung

1. Der Vermieter ist berechtigt, zur Abrechnung der Betriebskosten Wirtschaftseinheiten zu bilden und zu ändern, sofern diese einheitlich verwaltet werden, ein örtlicher Zusammenhang zwischen den Wirtschaftseinheiten besteht und kein wesentlicher Unterschied im Wohnwert der Gebäude im Hinblick auf technischen Standard, Bauweise, Ausstattung und Zuschnitt gegeben ist.
Die Wirtschaftseinheit besteht aus folgenden Gebäuden: _____
2. Der Abrechnungszeitraum für die Betriebskosten ist das Kalenderjahr.
3. Die entstehenden Betriebskosten werden nach folgendem Maßstab abgerechnet:
 - Kabelfernsehens/SAT-Anlage: nach Anzahl der angeschlossenen Nutzereinheiten
 - Grundsteuer in Höhe des individuellen Steuerbescheids für die Mietsache
 - alle übrigen Betriebskosten: soweit der erfasst wird, nach dem Verbrauch, im Übrigen nach den gesetzlichen Vorschriften
4. Guthaben- oder Nachzahlungsbeträge sind vom Vermieter/Mieter spätestens bis zum Ablauf des folgenden Kalendermonats nach Zugang der Abrechnung an den Vermieter/Mieter zu zahlen. Bei erteilter Einzugsermächtigung werden Guthaben- oder Nachzahlungsbeträge mit der Miete des auf den Zugang der Abrechnung folgenden zweiten Monats verrechnet bzw. eingezogen. Hiervon unberührt bleibt das Recht des Vermieters Guthabenbeträge und das Recht des Mieters Nachzahlungsbeträge mit den dem Vermieter/Mieter zustehenden Forderungen zu verrechnen.
5. Sofern der Mieter die Einsichtnahme in die Belege der Betriebskostenabrechnung wünscht, erfolgt diese am Ort der Verwaltung. Unterhält die Verwaltung eine Außenstelle am Ort der Mietsache erfolgt die Einsichtnahme dort. Ist wegen der Entfernung zwischen Mietobjekt und Ort der Verwaltung bzw. der Außenstelle oder aufgrund anderer Umstände die Einsichtnahme in die Belege am Ort der Verwaltung für den Mieter unzumutbar, so werden ihm die Kopien der Belege gegen angemessene Kostenerstattung zur Verfügung gestellt. Der Mieter hat dann keinen Anspruch auf Einsicht in die Originalbelege.

6. Der Mieter verpflichtet sich, folgende Verträge mit Versorgern selbst abzuschließen und trägt daher die Betriebskosten direkt:

- Müllabfuhr
- Heizung
- ...

§ 7 Mietsicherheit

1. Der Mieter stellt dem Vermieter eine Mietsicherheit in Höhe von ____ EURO. Der Mieter hat die Möglichkeit, die Kautions in drei gleichen Raten zu zahlen.

2. Hierzu wird der Mieter nach seiner Wahl

- a. den Kautionsbetrag auf das Konto:

Kontoinhaber: _____
Kreditinstitut: _____ Bankleitzahl: _____
_____ Kontonummer: _____
Zahlungsgrund: _____

überweisen **oder**

- b. ein Mietkautionskonto bei einem Kreditinstitut nach Wahl eröffnen, das Guthaben an den Vermieter verpfänden und dem Vermieter die Verpfändungsanzeige übergeben.
3. Die erste Rate ist spätestens bei Beginn des Mietverhältnisses zu leisten. Der Nachweis ist bei Übergabe der Mietsache vorzulegen.
4. Die Parteien vereinbaren ausdrücklich, dass die Mietsicherheit alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietverhältnis, insbesondere auch etwaige Erstattungsansprüche von Rechtsverfolgungskosten und Zinsen aus derartigen Ansprüchen sichern soll.
5. Der Vermieter ist berechtigt, auch im ungekündigten Mietverhältnis die Kautions auf rechtskräftig festgestellte oder unbestrittene Forderungen zu verrechnen. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, die Kautions unverzüglich wieder aufzufüllen. Der Wiederauffüllungsanspruch wird fällig, sobald der Vermieter den Mieter zur Zahlung auffordert.

§ 8 Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter übernimmt die Mietsache in renoviertem Zustand.

ODER (bitte die nicht verwendete Alternative gänzlich streichen)

Der Mieter übernimmt die Mietsache in nicht renoviertem Zustand. Für die Vornahme der fälligen Schönheitsreparaturen erhält der Mieter einen Betrag von ____ EURO. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Mietsache als renoviert übergeben gilt.

2. Die Schönheitsreparaturen werden vom Mieter auf seine Kosten getragen. Der Vermieter übernimmt keine Schönheitsreparaturen.

§ 9 Instandhaltung und Pflege der Mieträume

1. Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
2. Der Mieter hat die Mietsache und die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich und sachgemäß zu behandeln, sie frostfrei, trocken und frei von Ungeziefer zu halten. Er hat insbesondere für ordnungsgemäße Reinigung, Lüftung (mindestens viermal täglich Stoßlüftung für 5 bis 10 Minuten) und Beheizung zu sorgen. Für Beschädigungen der Mietsache und des Gebäudes sowie der dazugehörigen Anlagen ist er ersatzpflichtig, soweit sie von ihm, von Angehörigen seines Haushaltes, seinen Untermietern, Besuchern, Verwandten, Angestellten oder von ihm bestellten Handwerkern usw. verursacht werden.
3. Die Kosten für kleine Instandhaltungen innerhalb der Mietsache trägt der Mieter. Diese kleinen Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden an Teilen innerhalb der Mietsache, die beim Gebrauch dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind oder sein können, wie zum Beispiel Lichtschalter, Steckdosen, Fenster- und Türverschlüsse.
4. Die Verpflichtung zur Kostentragung des Mieters beschränkt sich auf Reparaturen mit einem Gesamtaufwand von max. € 100,00 je Reparatur. Der entstehende jährliche Aufwand ist auf 6 % der Jahresnettokaltmiete beschränkt.
5. Der Mieter ist verpflichtet die Fußbodenentwässerung auf seinem Balkon/Loggia und/oder auf der Terrasse immer freizuhalten und regelmäßig zu säubern, um das Abfließen des Oberflächenwassers zu gewährleisten.

§ 10 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

1. Bauliche Änderungen jeglicher Art, insbesondere Eingriffe in die bauseitige Ausstattung von Elektro, Heizung, Lüftung und Sanitär, die der Mieter durchzuführen beabsichtigt, bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Dies gilt insbesondere für die Aufstellung und Inbetriebnahme von Feuerungsanlagen. Notwendige Genehmigungen der zuständigen Stellen (Baubehörde, Schornsteinfeger usw.) hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen und dem Vermieter unaufgefordert 14 Tage vor Baubeginn in Kopie einzureichen.

2. Die Kosten derartiger Veränderungen trägt der Mieter. Sollte es im Rahmen von Instandsetzungs-/Instandhaltungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen seitens des Vermieters notwendig werden oder Behinderungen durch Ein- oder Umbauten auftreten oder die Funktion der Einbauten überflüssig werden, erklärt sich der Mieter bereit, den ursprünglichen Zustand binnen sechs Wochen nach der Aufforderung durch den Vermieter auf eigene Kosten wieder herzustellen. Erhöhte Instandhaltungskosten am Eigentum des Vermieters, die durch die Änderungen des Mieters entstehen, gehen zu Lasten des Mieters.
3. Der Mieter haftet auch für die Schäden, die dem Vermieter im Zusammenhang mit derartigen Veränderungen entstehen oder die eine Folge derartiger Veränderungen sind.
4. Bauliche Änderungen, die der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters durchführt oder durchgeführt hat, sind nach Aufforderung durch den Vermieter zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Kommt der Mieter der Aufforderung zur Entfernung nicht nach, so hat der Vermieter das Recht, den ursprünglichen Zustand auf Kosten des Mieters wieder herzustellen.
5. Hat der Mieter die Mietsache mit einer Einrichtung versehen, so kann der Vermieter die Ausübung des Wegnahmerechts des Mieters gemäß § 539 Abs. 2 BGB durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, wenn nicht der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. Sollte der Vermieter die Einrichtung nicht übernehmen wollen, hat der Mieter diese auf seine Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand der Mietsache wieder herzustellen.
6. Das Anbringen, Aufstellen und die Benutzung von Außenantennen und/oder Satellitenschüsseln bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Diese Zustimmung kann von der Stellung einer Sicherheitsleistung für den Rückbau abhängig gemacht werden. Für den Fall, dass vom Vermieter eine Gemeinschaftsantenne errichtet oder ein Anschluss an das Kabelfernsehtnetz vorgenommen wird, verpflichtet sich der Mieter, seine Außenantenne und/oder Satellitenschüssel auf seine Kosten zu entfernen und evtl. Schäden am Gebäude auf seine Kosten zu beseitigen.
7. Das Anbringen von Funkantennen ist nicht gestattet.

§ 11 Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen durch den Vermieter

1. Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume und Raumteile zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern, andernfalls hat er den dadurch entstehenden Schaden zu ersetzen.
2. Die Sammelheizung und Warmwasserversorgung kann der Vermieter auf andere Heizstoffe umstellen oder z. B. an die Fernheizung anschließen lassen. Öfen und Herde darf er gegen solche andere Betriebsart auswechseln.

§ 12 Gewährleistung

1. Soweit Mängel der Mietsache bei Vertragsschluss vorhanden waren und vom Vermieter nicht arglistig verschwiegen wurden, ist die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters gemäß § 536a BGB ausgeschlossen.
2. Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters gemäß § 536a BGB sind im Übrigen auch dann ausgeschlossen, soweit der Vermieter weder vorsätzlich noch grob fahrlässig handelte und er die Mängel nicht arglistig verschwiegen hat.
3. Für sonstige Schadenersatzansprüche, die nicht im Zusammenhang mit Mängeln der Mietsache stehen, haftet der Vermieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.
4. Der Haftungsausschluss nach Ziffern 2. und 3. gilt nur für solche Ansprüche, die nicht auf einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder auf einer Verletzung einer Kardinalpflicht beruhen. Kardinalpflichten sind diejenigen wesentlichen Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglichen und auf deren Einhaltung der Mieter deshalb vertraut und vertrauen darf.
5. Im Fall eines Vermieterwechsels haftet der alte Vermieter nicht für den von dem neuen Vermieter zu ersetzenden Schaden. Ein Anspruch des Mieters gemäß § 566 Absatz 2 BGB ist insoweit ausgeschlossen.
- 6.

§ 13 Betreten der Mieträume

1. Bei Vorlage eines sachlichen Grundes hat der Mieter dem Vermieter und/oder seinem Beauftragten die Besichtigung zu der Mietsache zu ermöglichen. Unter Angabe des Grundes der Besichtigung ist der Termin zu vereinbaren oder mit einer Frist von mindestens einer Woche anzukündigen. Er wird werktäglich in der Zeit von 8:00 bis 19:00 Uhr stattfinden.
2. Im Fall der Kündigung des Mietverhältnisses hat der Mieter dafür zu sorgen, dass Mietinteressenten die Mietsache nach Terminvereinbarung werktags in der Zeit zwischen 8:00 und 20:00 Uhr und sonntags von 10:00 bis 12:00 Uhr besichtigen können.
3. Bei Gefahr oder im Schadensfall ist dem Vermieter und/oder seinem Beauftragten das Betreten der Mieträume zu jeder Zeit und ohne Ankündigung gestattet.

§ 14 Personenmehrheit

1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner. Dies gilt insbesondere für die Kosten der Rechtsverfolgung einschließlich der Zwangsvollstreckung.

2. Die Mieter bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig zur Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen und sonstigen Erklärungen, und zwar unter gegenseitiger Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Dies gilt nicht für Kündigungen und Erhöhungen der Nettokaltmiete. Die gegenseitige Bevollmächtigung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.
3. Jeder Mieter muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines die Mietsache mitbenutzenden Familienangehörigen oder eines anderen berechtigten Benutzers, die das Mietverhältnis berühren oder Schadensersatz begründen, für und gegen sich gelten lassen.

§ 15 Gartennutzung

Der Mieter verpflichtet sich, den Garten nach gärtnerischen Grundsätzen zu pflegen und zu erhalten. Für die Abweichung von der bisherigen Nutzungs- und/oder Anlageart bedarf er der Zustimmung des Vermieters. Ebenso bedarf er der Zustimmung des Vermieters, wenn er Gehölze und/oder Rasenflächen ändern (abholzen, umgestalten usw.) will.

§ 16 Verkehrssicherungspflichten

1. Der Mieter verpflichtet sich, auf und vor dem Grundstück die Gehwege regelmäßig zu reinigen und von Schnee und Eis freizuhalten bzw. zu streuen. Der Mieter übernimmt insoweit hinsichtlich der Mietsache die Verkehrssicherungspflicht.
2. Der Mieter stellt den Vermieter im Innenverhältnis von Ansprüchen Dritter aus Verletzung dieser Verkehrssicherungspflicht insoweit in Bezug auf die Mietsache frei.

§ 17 Sonstige Vereinbarungen

1. Wird/ist zwischen den Vertragsparteien ein Mietverhältnis über einen Kraftfahrzeugstellplatz abgeschlossen, entsteht hierdurch keine Kopplung zwischen diesem Mietvertrag und dem Stellplatzmietvertrag. Teilkündigungen sind zulässig.
2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die jeweils zuständige Hausverwaltung berechtigt ist, sämtliche Willenserklärungen für den Vermieter abzugeben und in Empfang zu nehmen. Dies bezieht sich insbesondere auf Mieterhöhungen, Kündigungen und Abmahnungen.
3. Ersatzansprüche der Parteien im Sinne von § 548 BGB, d.h. auf Seiten des Vermieters wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache, auf Seiten des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung, verjähren in zwölf Monaten nach Rückgabe der Mietsache.
4. Dem Mieter ist bewusst, dass das vermietete Objekt insbesondere folgende Besonderheiten aufweist:

Dem Mieter ist weiter bewusst, dass es in der Umgebung des Mietobjekts in den nächsten Jahren zu Baumaßnahmen kommen kann.

Wegen dieser Besonderheiten und wegen etwaiger Baumaßnahmen in der näheren Umgebung und im Haus des Mietobjekts ist eine Minderung der Miete ausgeschlossen.

5. Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. Zur Erlangung der Erlaubnis hat der Mieter neben dem Namen, der Anschrift und der Telefonnummer des Dritten auch das berechnigte Interesse an der Überlassung im Sinne des § 553 BGB mitzuteilen. Die Erlaubnis kann der Vermieter dann verweigern oder widerrufen, wenn ein berechtigtes Interesse nicht dargetan wurde, in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann. Der Mieter hat dem Vermieter den jeweils aktuellen Untermietvertrag unaufgefordert zur Kenntnis zu geben.

Der Vermieter ist zur Erhebung eines angemessenen Untermietzuschlags berechnigt.

Der Mieter darf durch die Untervermietung keine Gewinne erzielen.

Der Mieter tritt dem Vermieter schon jetzt für den Fall der Untervermietung die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht in Höhe der Mietforderungen des Vermieters zur Sicherheit ab. Der Vermieter nimmt die Abtretung an.

6. Kleintiere, wie Vögel, Zierfische, Hamster, Schildkröten und vergleichbare Tiere, aber auch Katzen darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters im haushaltsüblichen Umfang halten, soweit nach Anzahl, Art und Unterbringung der Tiere eine Belästigung von Hausbewohnern und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache nicht zu erwarten sind. Jede andere Tierhaltung, insbesondere die Haltung von Hunden, bedarf der Genehmigung des Vermieters. Diese Genehmigung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.
7. Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Keller nicht zur Lagerung von Gegenständen eignet, die eine trockene Aufbewahrung erfordern.
8. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass beim Aufstellen von Möbeln an Außenwänden ein Abstand zur Luftzirkulation eingehalten werden sollte, um Feuchtigkeits- und Schimmelschäden zu vermeiden. Der Mieter verpflichtet sich, regelmäßig – Anfang eines jeden Kalenderjahres - zu überprüfen, ob die Luftzirkulation ausreichend ist.

9. Das Zurücklassen von Gegenständen in der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter gilt als Erklärung der Aufgabe des Eigentums und Besitzes an den Gegenständen, wenn der Mieter vom Vermieter zur Abgabe einer Eigentums- und Besitzaufgabeerklärung unter Fristsetzung von 2 Wochen und dem Hinweis auf die Rechtsfolge aufgefordert wurde und der Mieter der Eigentums- und Besitzaufgabe nicht widerspricht.
10. Im Falle Geltendmachung des Vermieterpfandrechts ist der Mieter verpflichtet, an der Trennung verwertbarer Pfandsachen von wertlosem Müll mitzuwirken.
11. Diesem Mietvertrag sind folgende Anlagen beigefügt, die Bestandteil des Vertrages sind:
- Energieausweis
 - _____
 - _____
12. Weitere Nebenabreden sind nicht getroffen. Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.
13. Sollte eine der in dieser Urkunde oder den Anlagen enthaltenen Vereinbarung aus irgendeinem Grund unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen, sofern sie wirtschaftlich sinnvoll bleiben, nicht berührt werden. Unwirksame oder undurchführbare Bestimmungen sind durch wirksame zu ersetzen, die dem erkennbaren oder mutmaßlichen Willen entsprechen und eine den Umständen nach angemessene Regelung darstellen. Etwaige Lücken der Vereinbarung in dieser Urkunde sind nach ihrer wirtschaftlichen Zweckbestimmung auszufüllen.
14. _____

Ort, Datum

Unterschrift(en)

Unterschrift(en)

Mieter

Vermieter

Erteilung eines SEPA-Lastschriftmandats

Vermieter

- folgend Vermieter genannt -

Gläubiger-Identifikationsnummer: _____

Mandatsreferenz: _____

Ich ermächtige den Vermieter, die von mir zu entrichtende Miete und Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen zum Fälligkeitsdatum von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die vom Vermieter auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrags verlangen. Es geltend dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Vorname und Nachname (Kontoinhaber)

Straße und Hausnummer

Postleitzahl und Ort

IBAN

BIC

Ort und Datum

Unterschrift

Wichtige Hinweise und Tipps zur Nutzung des Musterschreibens

Anwendungsbereich: Das Muster kann für frei finanzierten Wohnraum verwendet werden. Zukünftige Mieterhöhungen können gemäß § 558 BGB erfolgen.

Dieses Muster ist nur für Mietverträge geeignet, bei denen vor Abschluss des Mietvertrags der Mieter die Wohnung besichtigt hat oder/und die Unterschriften beider Parteien gleichzeitig unter den Mietvertrag in Geschäftsräumen des Vermieters / der Hausverwaltung / des Maklers vom Mieter geleistet werden.

Hintergrund dieses Hinweises ist, dass nach der Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie bei Haustürgeschäften (jetzt alle Geschäfte außerhalb von Geschäftsräumen) und Fernabsatzgeschäften (alle Geschäfte, die mithilfe von Fernkommunikationsmedien – also auch per Brief) ein Widerrufsrecht des Verbrauchers (Mieters) besteht.

Bei Abschluss des Mietvertrags gilt dies **nicht**, wenn der Mieter oder ein Vertreter des Mieters die Wohnung besichtigt hat.

Wenn Sie einen **Mietvertrag ohne Besichtigung** der Wohnung schließen und dieser Vertragsschluss nicht bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Parteien in Geschäftsräumen geschieht, sollten Sie eine entsprechende Widerrufsbelehrung in den Mietvertrag aufnehmen. Dann besteht nur eine 14-Tage-Frist für den Widerruf, ohne Belehrung beträgt die Frist ein Jahr und 14 Tage.

Vermieter: Der Vermieter ist konkret mit Name und Anschrift zu bezeichnen. Sofern mehrere Personen Vermieter sind, sind alle Personen konkret zu bezeichnen. Vermieter und Eigentümer des Hauses sollten identisch sein. Sind Vermieter und Eigentümer nicht identisch, können sich Folgeprobleme ergeben.

Mieter: Der Mieter ist konkret mit Name und Anschrift zu bezeichnen. Sofern mehrere Personen Mieter sind, sind alle Personen konkret zu bezeichnen.

zu § 2 Abs. 1

Es kann ein beiderseitiger Kündigungsverzicht bis zu 4 Jahren ab Vertragsschluss (Datum der Unterschrift, nicht des Mietbeginns) in einer Formulklausel vereinbart werden.

zu § 6 Absatz 6: Bei der Vermietung von Häusern kann es sinnvoll sein, dass der Mieter selbst die Versorgungverträge abschließt. Dies ist unter § 6 Abs. 6 zu regeln. Dieser Absatz ist aber zu löschen, wenn der Vermieter alle Versorgungverträge abschließt.

zu § 7 Absatz 1: maximal 3 Nettokaltmieten sind zulässig

zu § 8 Absatz 1: Wenn der Mieter die Mietsache in einem renovierten Zustand erhält und dafür vom Vermieter einen Geldbetrag zur Vornahme der Schönheitsreparaturen erhält, muss dieser Geldbetrag angemessen sein, d. h. eine Vornahme der Schönheitsreparaturen muss tatsächlich möglich sein.

Zu § 17 Absatz 4: Hier bitte die Beeinträchtigungen, z. B. Nähe zur Bahn, Flughafen einfügen.

Zu § 17 Abs. 14: Ab dem 01.05.2014 muss der Energieausweis dem Mieter übergeben werden. Wir empfehlen, diesen als Anlage zum Mietvertrag zu nehmen.

Unterschrift: Bei mehreren Personen auf Seiten des Vermieters beziehungsweise bei mehreren Personen auf Seiten des Mieters muss der Vertrag von allen Personen unterzeichnet werden.

