



Mietvertrag

für Wohnraum-Mietverhältnisse

(ohne Kündigungsschutz)



Zwischen _____
 in _____
 vertreten durch _____ als Vermieter
 und _____
 sowie _____
 (beide) zur Zeit wohnhaft in _____ als Mieter

wird folgender Vertrag geschlossen:

Es handelt sich um Wohnraum der

- * nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB) oder
- * der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern dem Mieter der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB) oder
- * Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist (§ 549 Abs. 3 BGB)

§ 1* Mieträume

1. Vermietet werden im Anwesen _____ Nr. _____
 (Ort, Straße)

a) zu Wohnzwecken:

* folgende Räume im Vorderhaus / Rückgebäude im Erdgeschoss /- Obergeschoss,
 rechts / Mitte / links – Wohnungsnummer _____

Zimmer / Küche / Flur / Bad / Dusche / Toilette / Abstellraum / Keller / Kelleranteil, Nr. _____

Boden / Bodenanteil, Nr. _____ mit insgesamt ca. _____ qm Wohnfläche

* folgende Räume in der Wohnung _____ (Lage der Wohnung):

Die Mitbenutzung folgender Einrichtungen in der Wohnung wird vereinbart (evtl. nach besonderer HausO):

Die Räume sind mit folgendem Inventar (Einrichtungsgegenständen) ausgestattet:

b) nicht zu Wohnzwecken

_____ qm Garten / _____ qm Gartenanteil (lt. beiliegendem Lageplan) / _____ Garage/(Tiefgaragen-) Stellplatz Nr.: _____
 zur Nutzung nach Maßgabe besonderer Garten-/ Garagen- und Stellplatzordnungen
 folgende Gemeinschaftseinrichtungen im und am Hause:

zur Mitbenutzung nach Maßgabe der Hausordnung oder anderer Benutzungsordnungen.

2. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Dauer des Mietverhältnisses folgende Schlüssel ausgehändigt:

_____ Haustür-, _____ Wohnungstür-, _____ Zimmertür-, _____ Briefkasten-, _____ Keller-, _____ Bodenschlüssel,

Haustürschlüssel Nr. _____, Wohnungstürschlüssel Nr. _____, * es handelt sich um eine zentrale Schließanlage

* Zutreffendes bitte unterstreichen, ausfüllen oder ankreuzen

§ 2*
Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am _____ (Datum).
2. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Dauer
 Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von _____ Wochen/Monat(e)/Jahre(n)*, also bis _____ abgeschlossen, ohne dass eine ordentliche Kündigung während der vereinbarten Mietdauer möglich ist.
3. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, gilt das Mietverhältnis nicht als auf unbestimmte Dauer verlängert, auch wenn der Vermieter der weiteren Nutzung nicht widerspricht. Die Anwendung des § 545 BGB wird ausgeschlossen.
4. a) Es wird vereinbart, dass der Vermieter unbeschadet der Vereinbarung einer bestimmten Mietdauer Mieterhöhungen nach den Bestimmungen der §§ 558 bis 560 Abs 1 BGB geltend machen kann.
b) Ist in diesem Vertrag die Zahlung der oder einzelner umlagefähiger Betriebskostenarten als Pauschale vereinbart, so ist der Vermieter durch Erklärung in Textform, berechtigt Erhöhungen anteilig auf den Mieter gemäß § 560 I BGB entsprechend umzulegen.

§ 3*
Kündigung des Mietverhältnisses

1. Soweit eine Kündigung des Vertrages möglich ist, bedarf sie der schriftlichen Form und regelt sich im Übrigen nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 573 c BGB - s. Anlage)

(Nur für Verträge über Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist)

- Abweichend von der gesetzlichen Kündigungsfrist wird für beide Parteien eine Kündigungsfrist von _____ Wochen/Monat(e)/Jahre(n)* vereinbart
2. Die Rechte beider Vertragsparteien zur außerordentlichen fristlosen Kündigung nach den gesetzlichen Bestimmungen bleiben hiervon unberührt.

§ 4*
Miete

1. Die Grundmiete beträgt monatlich _____ €

Neben der Grundmiete werden Betriebskosten umgelegt, und zwar folgende Betriebskosten gem. § 2 BetrKV:

<input type="checkbox"/> 1. Wärmeversorgung	**Vorauszahlung €
<input type="checkbox"/> 2. Warmwasserversorgung	**Vorauszahlung €
<input type="checkbox"/> 3. Wasserversorgung und Entwässerung	**Vorauszahlung €
<input type="checkbox"/> 4. Hausstrom	**Vorauszahlung €
<input type="checkbox"/> 5. <input type="checkbox"/> Hausreinigung, <input type="checkbox"/> Schneeräumdienst	**Vorauszahlung €
<input type="checkbox"/> 6. Hauswart	**Vorauszahlung €
<input type="checkbox"/> 7. Aufzug	**Vorauszahlung €
<input type="checkbox"/> 8. Gartenpflege	**Vorauszahlung €
<input type="checkbox"/> 9. <input type="checkbox"/> Kabelfernsehen <input type="checkbox"/> Antenne	**Vorauszahlung €
<input type="checkbox"/> 10. Müllabfuhr	**Vorauszahlung €
<input type="checkbox"/> 11. Grundsteuer	**Vorauszahlung €
<input type="checkbox"/> 12. Straßenreinigung	**Vorauszahlung €
<input type="checkbox"/> 13. Schornsteinreinigung	**Vorauszahlung €
<input type="checkbox"/> 14. Sach- und Haftpflichtversicherungen	**Vorauszahlung €
<input type="checkbox"/> 15. Sonstige i.S.v. Ziff. 1-16 § 2 BetrKV (unter § 10 aufführen)	**Vorauszahlung €
<input type="checkbox"/> 16. Sonstige i.S.v. Ziff. 17 § 2 BetrKV (unter § 10 aufführen)	**Vorauszahlung €

Betriebskostenzahlung monatl. insgesamt (Ziff. 1- 16) _____ €

Gesamtmiete monatlich _____ €

* **Zutreffendes bitte unterstreichen, ausfüllen oder ankreuzen**

** Sollen die Betriebskosten nicht als Vorauszahlung (mit Abrechnung), sondern als Pauschale (ohne Abrechnung) vereinbart werden, Vorauszahlung durchstreichen und handschriftlich Pauschale einfügen.

Hinweis: Soll der Verteilermaßstab für Betriebskosten von dem Gesetzlichen nach Qm-Wohnfläche abweichen (wie z.B. in Wohnungseigentümergeinschaften), so ist er ausdrücklich unter § 10 zu vereinbaren.

§ 5*
Mietzahlungen

Die monatliche Gesamtmiete ist spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder bezeichnete Stelle (Bankkonto)

kostenfrei im Voraus zu zahlen. Die Nebenkosten sind zugleich mit dem Mietzins zu entrichten. Dies gilt auch für den Fall, dass Nutzungsentschädigung geschuldet ist.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an, es sei denn, den Mieter trifft am verspäteten Eingang kein Verschulden.

* Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter eine Einzugsermächtigung zu erteilen, Sie kann vom Mieter aus wichtigem Grund widerrufen werden.

§ 6
Schadenersatz, Aufrechnung, Zurückbehaltung

1. Die verschuldungsunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhandene Sachmängel ist ausgeschlossen. § 536a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.
2. Eine Aufrechnung gegen die Miete mit einer Gegenforderung, die nicht aus dem Mietverhältnis begründet ist, wird ausgeschlossen, es sei denn, die Gegenforderung ist unbestritten, bereits rechtskräftig festgestellt oder in einem gerichtlichen Verfahren entscheidungsreif.
3. Die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts des Mieters ist auf Forderungen aus dem Mietverhältnis beschränkt.

§ 7
Untervermietung, Tierhaltung

1. Der Mieter ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters weder zur Weitervermietung der Mietsache an Dritte noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte, ausgenommen besuchsweise sich aufhaltende Personen, berechtigt. Die Erlaubnis gilt für den einzelnen Fall und kann bei in der Person des Untermieters liegenden wichtigen Gründen versagt oder widerrufen werden.
2. Tiere dürfen nur mit Erlaubnis des Vermieters gehalten werden, soweit es sich nicht um Kleintiere handelt, die ohne weiteres gehalten werden dürfen. Dies gilt auch für die zeitweilige Verwahrung von Tieren. Die Erlaubnis kann widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten eintreten. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstandenen Schäden. Das Füttern von Tauben ist verboten.

§ 8
Änderungen des Vertrages

Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

§ 9
Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

Sollte eine der getroffenen Vertragsabreden nichtig sein, so wird die Rechtswirksamkeit der übrigen Vereinbarungen davon nicht berührt.

§ 10*
Sonstige Vereinbarungen

(z.B. Vereinbarungen zu Schönheitsreparaturen, über eine Kautionszahlung oder -anlage, Erlaubnis zur Untervermietung bzw. zur Tierhaltung, Außenantennen, Veränderungen in und an den Mieträumen, Zustandsbeschreibung des Inventars, Mietanpassungen, Regelungen zur HausO usw. – Vorstehendes evtl. auf einem gesonderten Blatt als Zusatzvereinbarung zu Mietvertrag aufführen und unterschreiben lassen. Dann hier Vermerk: siehe Zusatzvereinbarung ..., Anlagen fest mit dem Mietvertrag verbinden)

Ort _____ den, Datum _____

als Vermieter

als Mieter

* Zutreffendes bitte unterstreichen, ausfüllen oder ankreuzen

Hinweis:

Dieses Formular bitte nur verwenden, wenn es sich um Mietverhältnisse im unten genannten Sinne handelt.

Vermieten Sie in Ihrer Wohnung Zimmer, die Sie nicht überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausstatten und/oder einer Familie zum Gebrauch überlassen, so ist das normale Wohnraum-Mietvertrags-Formular v. Haus&Grund Nürnberg zu verwenden. Denn dann hat der Mieter Kündigungsschutz. Sie können dann lediglich unter den Voraussetzungen des § 573a BGB entsprechend (Erleichterte Kündigung des Vermieters im selbst bewohnten Zweifamilienhaus) kündigen.

Auszug aus dem BGB

§ 549 BGB - Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften

(2) Die Vorschriften über die Mieterhöhung (§§ 557 bis 561) und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei der Begründung von Wohnungseigentum (§§ 568, 573 bis 573a, 573d Abs. 1, §§ 574 bis 575, 575a Abs.1 und §§ 577, 577a) gelten nicht für Mietverhältnisse über

1. Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
2. Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,

(3) Für Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim gelten die §§ 557 bis 561 sowie die §§ 573 bis 573a, 573d Abs.1 und §§ 575, 575a Abs.1, §§ 577, 577a nicht. **(Hinweis auf das Widerspruchsrecht gem. §§ 568 II, 574 - 574c BGB hier erforderlich!)**

§ 573c BGB - Fristen der ordentlichen Kündigung

(1) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.

(2) Bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet worden ist, kann eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden.

(3) Bei Wohnraum nach **§ 549 Abs. 2 Nr. 2** ist die Kündigung **spätestens am Fünfzehnten eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig.**

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 1 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 573a - Erleichterte Kündigung des Vermieters

(1) Ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen kann der Vermieter auch kündigen, ohne dass es eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 bedarf. Die Kündigungsfrist verlängert sich in diesem Fall um drei Monate.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Wohnraum, innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, sofern der Wohnraum nicht nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 vom Mieterschutz ausgenommen ist.

(3) In dem Kündigungsschreiben ist anzugeben, dass die Kündigung auf die Voraussetzungen des Absatzes 1 oder 2 gestützt wird.