

Wohnungsmietvertrag

Zwischen dem Vermieter

wohnhaft in
(im Folgenden auch bei Personenmehrheit »Vermieter« genannt)

vertreten durch

und dem (der) Mieter

zurzeit wohnhaft in
(im Folgenden auch bei Personenmehrheit »Mieter« genannt)

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Mietsache

(1) Der Vermieter vermietet dem Mieter die Wohnung im Hause

.....
(Ort, Straße, Stockwerk und genaue Lagebezeichnung)

zu Wohnzwecken mit folgenden Räumen:

..... Zimmer, Küche, Flur/Diele, Bad, Bad mit WC, Gäste-WC
..... Abstellkammer, Balkon/-e, Terrasse,
..... Keller, Bodenraum

Folgende Einrichtungen werden mitvermietet:

Einbauküche, bestehend aus

Weitere Einrichtungen:
.....
.....

Für die Instandhaltung und Instandsetzung dieser Einrichtungen gilt § 8.

Zu gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken dürfen benutzt werden:
.....
.....

Für diese Sondernutzung zahlt der Mieter einen angemessenen Zuschlag zur Miete (vgl. § 3 Abs. 1). Die Mietparteien sind sich darüber einig, dass trotz dieser gesonderten Nutzung das Mietverhältnis insgesamt als "Wohnraum"-Mietverhältnis gelten soll.

Zusätzlich vermietet werden zur alleinigen Nutzung:

.....Garage/-en,Stellplatz, ca.m² Garten

(2) Der Mieter ist berechtigt, folgende Einrichtungen, soweit vorhanden, nach Maßgabe der Hausordnung mitzubedenutzen (*Zutreffendes bitte ankreuzen*):

- Waschküche
- Trockenboden/-platz
- Speicher
- Hobbyraum
- Fahrradkeller/-abstellplatz
- Schwimmbad
- Sauna
- Garten
- Spielplatz
- Abstellraum/-fläche für
- Sonstiges:

(3) Der Mieter erhält für die Dauer der Mietzeit folgende Schlüssel für

- Haustür:
- Wohnungstür:
- Keller:
- Mansarde:
- Speicher:
- Waschküche:
- Zimmer in der Wohnung:
- Briefkasten:
- Die Schlüssel für Haus- und Wohnungseingangstüren gehören zu einer Zentralschließanlage. Verliert der Mieter schuldhaft einen dieser Schlüssel, muss er damit rechnen, die relativ hohen Kosten für den Austausch der Schließanlage tragen zu müssen. Ihm wird deshalb empfohlen, dieses Risiko von einer privaten Haftpflichtversicherung absichern zu lassen.

Bei Verlust von Schlüsseln (soweit es sich nicht um Zimmertürschlüssel handelt) ist der Vermieter sofort zu benachrichtigen. Zusätzliche Schlüssel darf der Mieter nur mit Einwilligung des Vermieters anfertigen lassen. Diese sind bei Rückgabe der Mietsache gegen Kostenerstattung ebenfalls an den Vermieter herauszugeben.

§ 2 Mietzeit und Kündigung

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am und läuft auf unbestimmte Zeit. Es kann unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen gekündigt werden.
- Das Mietverhältnis beginnt am und läuft auf unbestimmte Zeit. Die Mietparteien sind sich darüber einig, dass das **Recht zur ordentlichen Kündigung** des Mietverhältnisses innerhalb der ersten Jahre für beide Seiten **ausgeschlossen** ist. Nach Ablauf dieses Zeitraumes kann das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen gekündigt werden.
- Das Mietverhältnis beginnt am und endet am Nach Ablauf der Mietzeit kann der Mieter **keine Fortsetzung des Mietverhältnisses** verlangen, weil der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit die Räume
- als Wohnung für sich selbst
 - als Wohnung für seine Familienangehörigen, nämlich
 - als Wohnung für Angehörige seines Haushalts, nämlich nutzen will.

- in zulässiger Weise beseitigen oder wesentlich verändern oder instand setzen will. Durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses würden diese Maßnahmen erheblich erschwert. Im Einzelnen sind folgende Baumaßnahmen geplant:

.....

Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Erfolgt die Mitteilung später, kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen.

- (2) Ist das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit vereinbart, beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist für Wohnraum drei Monate. Sie verlängert sich für den Vermieter um jeweils drei Monate nach fünf und acht Jahren Wohndauer.

Erfolgt die Kündigung durch den Vermieter, muss er ein »berechtigtes Interesse« darlegen. Ausnahme: Die Mietwohnung liegt in dem vom Vermieter selbst bewohnten Zweifamilienhaus. Allerdings verlängert sich in diesem Fall die Kündigungsfrist um drei Monate.

- (3) Die Kündigung muss schriftlich spätestens bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit kommt es auf den Zugang beim Empfänger an.
- (4) Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, wird dadurch das Mietverhältnis (anders als es § 545 BGB vorsieht) nicht automatisch verlängert.

§ 3 Miete, Zahlungsweise

- (1) Der Mieter hat zurzeit monatlich folgende Zahlungen zu leisten

für Wohnung	€ _____
für Garage/Stellplatz	€ _____
Zuschlag für teilgewerbliche Nutzung	€ _____
Zuschlag für Möblierung	€ _____
Vorauszahlung für allgemeine Betriebskosten	€ _____
Vorauszahlung für Heizkosten	€ _____
Summe:	€ _____

- (2) Die Zahlung des monatlichen Gesamtmietbetrages erfolgt an

.....
 bei Kreditinstitut.....

Konto-Nummer, BLZ

und ist vom Mieter monatlich im Voraus, und zwar spätestens am dritten Werktag des Monats zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Eingang bzw. die Gutschrift maßgebend.

- Der Mieter verpflichtet sich, seine laufenden Zahlungspflichten durch Dauerauftrag zu erfüllen.