

# Wohnungs-Mietvertrag

Zwischen  
**Firma Schumacher & Partner GmbH, Trostberger Straße 42, 84503 Altötting**

vertreten durch  
**- als Vermieter -**

und

**Herr / Frau**

zurzeit wohnhaft in:

**- als Mieter -\***

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## § 1 Mietsache

(1) Vermietet werden in dem Haus (Straße, Hausnummer, Gemeinde, Ortsteil)

die abgeschlossene Eigentumswohnung Nr.  
im

bestehend aus:

Zimmern	Balkon/Loggia	Kellerabteil Nr.
Bad/Badewanne/mit WC	Kochnische	Diele/Flur

**zu ausschließlichen Wohnzwecken**, soweit nachfolgend nichts anderes vermerkt ist.

**Es wird eine Gesamtwohnfläche von ca. m<sup>2</sup> vereinbart.**

Zur vermieteten Wohnung gehört ferner:

**- Stellplatz in der Tiefgarage Nr.**

**Von der o. g. Wohnung wird keiner der Räume zu gewerblichen Zwecken genutzt.**

(2) Der Mieter ist berechtigt, sämtliche Gemeinschaftsräume gemäß der Hausordnung mitzubedenutzen.

(3) Mitvermietet sind folgende Ausstattungsgegenstände:

-  
-

**Sie sind bei Beendigung des Mietverhältnisses vollzählig und in einem gepflegten Zustand zurückzugeben.**

(4) Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt:

-- Stück Haus- und Wohnungsschlüssel                      -- Stück Briefkastenschlüssel  
-- Stück Zimmerschlüssel

Es wird darauf hingewiesen, dass die o. g. Schlüssel Teil einer **Schließanlage** sind. Bei Verlust eines Schlüssels müssen die zur Wohnung gehörenden Zylinder ausgetauscht werden und neue Schlüssel, passend zur Schließanlage, angefertigt werden. Die Kosten hierfür trägt in der Regel der Mieter.

---

\* Unter „Mieter“ wird im Folgenden (ausgenommen Nr. 9 der Allgemeinen Mietbedingungen) die Mietpartei auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen besteht. Alle genannten Personen müssen den Mietvertrag unterschreiben.

Mietvertragsart und -dauer

- Festlegung der Mietzeit
Nur die in Frage kommende Alternative (2) oder (3) ankreuzen bzw. ausfüllen.

- (1) [x] Das Mietverhältnis beginnt am:
(2) [x] Es handelt sich um einen allgemeinen Mietvertrag von unbestimmter Dauer:

Der Vertrag kann vom Vermieter gekündigt werden mit einer Frist von

- 3 Monaten, wenn seit Überlassung des Wohnraums weniger als 5 Jahre,
6 Monaten, wenn seit Überlassung des Wohnraums mindestens 5 Jahre,
9 Monaten, wenn seit Überlassung des Wohnraums mindestens 8 Jahre,

vergangen sind.

Die Kündigungsfrist für den Mieter beträgt unabhängig von der Laufzeit des Mietvertrags 3 Monate.

- (3) [ ] Es handelt sich um einen allgemeinen Mietvertrag von unbestimmter Dauer mit Ausschluss des Kündigungsrechtes (Bitte beachten: Kündigungsausschluss höchstens für 4 Jahre)

Die Parteien verzichten wechselseitig auf die Dauer von \_\_\_ Jahren ab Vertragsbeginn auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Mietvertrags.
Eine Kündigung ist erstmals nach Ablauf des Zeitraums von \_\_\_ Jahren mit der gesetzlichen Frist zulässig. Von dem Verzicht bleibt das Recht zur fristlosen Kündigung und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.

- Zusätzliche Kennzeichnungen – falls zutreffend –
[ ] Es handelt sich um einen Mietvertrag mit gestaffeltem Mietzins nach § 557 a BGB.
Näheres hierzu siehe § 7 dieses Vertrages.

Kündigungsrecht

- (1) Das Kündigungsrecht des Mieters aufgrund eines Mieterhöhungsverlangens richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
(2) Die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
(3) Die Kündigung bedarf der Schriftform. Sie muss dem anderen Vertragsteil spätestens bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugegangen sein. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.
(4) Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

Miete, Betriebskosten

Alle Beträge gelten in EUR

Table with 2 columns: Description and Amount in EUR. Rows include: (1) Die Miete beträgt monatlich, Daneben ist zu zahlen: Garagen- oder Stellplatzmiete, Sonstige Vergütung (z.B. Dachterrasse), Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser sowie Vorauszahlung für andere Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV).....

Monatlich zu zahlender Gesamtbetrag..... , €

- (2) Art und Umfang der Betriebskosten richten sich nach § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV).
- (3)a. Der Umlegungsmaßstab für die Heiz- und Warmwasserkosten richtet sich nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung.
- b. Bei den übrigen Betriebskosten werden das Wohnflächenverhältnis nach der Wohnflächenverordnung bzw. die Mieteigentumsanteile zugrunde gelegt. Soweit Betriebskosten verbrauchs- oder verursachungsbezogen abgerechnet werden können, erfolgt die Betriebskostenabrechnung auf der Grundlage des erfassten Verbrauchs bzw. der erfassten Verursachung.
- c. Sollte im Laufe der Mietzeit durch zusätzliche technische Ausrüstung des Hauses eine verbrauchs- oder verursachungsbezogene Zurechnung von Betriebskosten auf die Mieter möglich sein, ist der Vermieter berechtigt, durch eine Erklärung in Textform eine Umlage dieser Betriebskosten nach dem verbrauchs- bzw. verursachungsbezogenen neuen Maßstab zu bestimmen. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes für den kommenden Abrechnungszeitraum zulässig. Waren bis dahin die Betriebskosten, auf die sich der neue Umlegungsmaßstab bezieht, Bestandteil der Grundmiete, ist diese entsprechend herabzusetzen. Ein Anspruch des Mieters auf Ausrüstung des Hauses mit Geräten zur Verbrauchserfassung besteht nicht.
- (4) Die monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden jährlich einmal abgerechnet. Eine sich aus der Abrechnung ergebende Differenz zu Gunsten des Mieters oder Vermieters ist **innerhalb eines Monats nach Zugang** der Abrechnung beim Mieter zur Zahlung **fällig**.
- (5) Die Abrechnung erfolgt, sobald die Abrechnungsunterlagen dem Vermieter vorliegen, spätestens 12 Monate nach Beendigung des Abrechnungszeitraums. Erfolgt die Abrechnung später, kann der Vermieter nur dann den Ausgleich eines Fehlbetrages verlangen, wenn die verspätete Abrechnung auf Gründen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Andererseits hat der Mieter etwaige Einwendungen gegen die Abrechnung bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung geltend zu machen, soweit er die Abrechnung nicht vorher durch Ausgleich einer Nachforderung anerkannt hat. Danach kann der Mieter Einwendungen nur dann noch geltend machen, wenn der Mieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat.  
Der Mieter ist berechtigt, innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung die Abrechnungsunterlagen beim Vermieter oder Hausverwalter einzusehen. Der Mieter kann vom Vermieter die Zusendung von Kopien der Abrechnungsunterlagen gegen Kostenvorschuss verlangen, wenn dem Mieter die persönliche Einsichtnahme aufgrund der Entfernung zum Ort und der Stelle der Einsichtnahme (Sitz des Vermieters bzw. Hausverwalters) nicht zugemutet werden kann.
- (6) Vermieter und Mieter können nach einer Abrechnung durch eine Erklärung in Textform oder Schriftform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen.
- (7) Die Erhöhung der Grundmiete oder der Betriebskosten richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 557 bis 560 BGB. Sie ist auch während einer vereinbarten vertraglichen Festzeit oder des wechselseitigen Kündigungsausschlusses zulässig.

## § 5

### Zahlung der Miete

- (1) Miete samt Nebenkosten sind monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats an durch Überweisung auf nachfolgend genanntes Konto zu zahlen.  
**Geldinstitut (Filiale):**  
**Konto-Nr.:**  
**Bankleitzahl:**  
**Kontoinhaber:**
- (2) Die Nebenkostenvorauszahlungen sind zusammen mit der Miete zu zahlen.
- (3) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.
- (4) Im Falle des Zahlungsverzugs ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verlangen. Für jede Mahnung wird eine pauschale Mahngebühr von EUR 2,- berechnet.

## § 6

### Mietsicherheit

- (1) Der Mieter leistet an den Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses eine Mietsicherheit nach § 551 BGB in Höhe von **EUR** (höchstens drei Monatsmieten ohne abzurechnende Nebenkosten) in bar oder durch Stellung einer unwiderruflichen Bankbürgschaft auf erstes Anfordern. Die Anlage der Kautions erfolgt entsprechend § 551 BGB. Die Zinsen erhöhen die Kautions.
- (2) Der Vermieter ist berechtigt, die Kautions mit allen seinen Forderungen gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis aufzurechnen und die Auffüllung der ganz oder teilweise verbrauchten Kautions zu verlangen.

**Staffelmietvereinbarung nach § 557 a BGB**

Wurde ein Staffelmietvertrag vereinbart (siehe § 2 „Zusätzl. Kennzeichnungen“ dieses Vertrages) gilt zusätzlich folgendes:

Alle Beträge in **EUR**

(1) Der monatliche Grundmietzins gemäß § 4 Abs. 1 des Mietvertrages beträgt in der Zeit  
(Mindestlaufzeit der Staffeln jeweils 1 Jahr, keine Höchstlaufzeit)

1. vom	bis zum Ablauf des	€
2. vom	bis zum Ablauf des	€
3. vom	bis zum Ablauf des	€
4. vom	bis zum Ablauf des	€
5. vom	bis zum Ablauf des	€

(2) Die Laufzeit der Staffeln ist unabhängig von der vereinbarten Dauer des Mietverhältnisses. Während der Laufzeit der Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559 b BGB ausgeschlossen.

(3) Nach Ablauf der Staffelmiete richtet sich die Erhöhung der Grundmiete nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 558 bis 559 b BGB (vgl. § 4 Abs. 7 dieses Vertrages).

## § 8

**Zusätzliche Vereinbarungen**

(Zum Beispiel schriftliche Vereinbarung über Sammelheizung, Warmwasserversorgung, Wasserverbrauch, Fahrstuhlbenutzung, Gartenbenutzung, Kfz-Abstellplatz, Anbringung von Schildern etc., Räum- und Streupflicht, Vorläufigkeit der Grundmiete).

- 1. Sollten die in diesem Vertrag vereinbarten Geldleistungen künftig der Mehrwertsteuer unterliegen, gelten sie als Nettobeträge. Der Vermieter ist berechtigt, die Mehrwertsteuer in jeweils geltender gesetzlicher Höhe auf diese Nettobeträge gesondert zu berechnen.**
- 2. Der Mieter sollte während des Mietverhältnisses eine Privathaftpflichtversicherung unterhalten.**
- 3. Dem Mieter ist bekannt, dass sich in dem Objekt „“ Läden befinden.**

## § 9

**Vertragsbestandteile**

Vertragsbestandteile sind:

- 1.) Die Allgemeinen Mietbedingungen
- 2.) Die Hausordnung
- 3.) Die Aufstellung der Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV)
- 4.) Das bei Wohnungsübergabe aufgenommene Übergabeprotokoll

**Alle Vertragsbestandteile sind vom Vermieter und Mieter zu unterschreiben. Besteht die Mietpartei aus mehreren Personen, so haben alle Personen als Mieter zu unterschreiben.**

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Mieter

\_\_\_\_\_  
Mieter

\_\_\_\_\_  
Vermieter