

# Unbefristeter Wohnraummietvertrag

zwischen

Stefan Seela  
Schöppenstedter Straße 32/34  
38100 Braunschweig  
Tel.: 0531 / 12 60 74  
Fax: 0531 / 12 60 75

- Vermieter -

und

.....

- Mieter -

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## 1) Mieträume :

a) In dem Haus ..... wird folgende Wohnung mit einer Fläche von ca. ... qm zu Wohnzwecken vermietet:

Lage .....

.. Zimmer

1 Küche

1 Bad mit 1 Dusche/Wanne und 1 WC

1 Diele

1 Kellerraum

b) Der Vermieter händigt dem Mieter mindestens die folgenden Schlüssel aus:

2 Wohnungsschlüssel

2 Hausschlüssel

1 Kellerschlüssel

1 Briefkastenschlüssel

c) Im Falle des Verlustes ist der Mieter verpflichtet, auf eigene Kosten einen neuen Schlüssel anfertigen zu lassen.

Im Übrigen kann der Mieter Schlüssel nur mit Genehmigung des Vermieters nachmachen lassen. Sämtliche Schlüssel sind bei Beendigung des Mietverhältnisses an den Vermieter herauszugeben.

## 2) Mietdauer :

a) Das vorliegende Mietverhältnis beginnt am: .....

Der Mietvertrag wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Es kann jederzeit von beiden Seiten unter Einhaltung der in § 573 ff. BGB niedergelegten Kündigungsfristen gekündigt werden.

b) Jegliche Art von Kündigung bedarf der Schriftform.

c) Die Kündigung muss schriftlich spätestens am dritten Werktag des ersten Kalendermonats der Kündigungsfrist der anderen Partei zugehen. Für die Einhaltung der Frist ist nicht entscheidend, wann das Kündigungsschreiben abgeschickt worden ist.

## 3) Mietzins :

a) Der monatliche Mietzins beträgt ohne die in Ziff. 5) aufgeführten Nebenkosten ..... Euro.

b) Der Mietzins ist monatlich im Voraus auf das Konto des Vermieters

Volksbank Braunschweig-Wolfsburg eG

BLZ : xxx xxx xx

BIC: xxxxxxxxxxxx

Konto : xxx xxx xx

IBAN: xxxx xxxx xxxx xx

Dabei muss die Zahlung spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats bei dem Vermieter eingehen. Bei allen Zahlungen ist im Verwendungszweck die folgende Kennziffer anzugeben: .....

Der erste Mietzins ist in Höhe von ..... Euro bis spätestens zum ..... zu zahlen.

c) Für den Fall, dass der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses in Verzug gerät, ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung eine Gebühr in Höhe von 10,00 Euro zu verlangen. Außerdem kann der Vermieter Verzugszinsen geltend machen.

4) Umlagen :

A) Soweit eine Hausantenne, Haussatelliten- oder Kabelfernsehanlage vorhanden ist, kann sich der Mieter anschließen lassen.

Zur Abdeckung der laufenden Kosten zahlt der Mieter monatlich für den Anschluss an die gemeinschaftliche Satellitenempfangsanlage eine monatliche Umlage von ..... Euro.

Soweit derartige Hausanlagen nicht vorhanden sind, ist der Vermieter auch nicht verpflichtet, sie installieren zu lassen. Soweit sie später eingerichtet werden, ist der Mieter gehalten, die erforderlichen Baumaßnahmen zu dulden. Auch in diesem Fall hat er die laufenden Kosten zu tragen. Insofern bedarf es keiner gesonderten Vereinbarung.

Der Mieter kann sich jederzeit auf seine Kosten einen Kabelanschluss legen lassen. Die Installation einer eigenen Parabolantenne (Satellitenschüssel) bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters. Die Installation muss auf Kosten des Mieters durch eine Fachfirma vorgenommen werden. Außerdem ist der Vermieter berechtigt, den Ort zu bestimmen, an dem die Antenne angebracht werden darf. Lässt der Vermieter später eine Gemeinschaftsanlage einrichten, muss der Mieter seine Antenne auf eigene Kosten wieder entfernen.

Besteht bereits ein hauseigener Kabelanschluss, darf eine Parabolantenne ebenfalls nur angebracht werden, wenn der Vermieter dies ausdrücklich genehmigt.

5) Nebenkosten :

a) Zusammen mit dem Mietzins sind vom Mieter monatlich im Voraus folgende Vorauszahlungen auf die in der Anlage 3 zu § 27 der II. BV (Berechnungsverordnung) genannten Nebenkosten zu zahlen:

- Wasserversorgung, Allgemeinstrom	Umlage nach Personen	... Person á 20,- Euro	..... Euro Vorauszahlung
- Grundsteuern, Straßenreinigung, Müll, Hausmeister, Gartenpflege, Winterdienst Schornsteinfeger, Gebäudeversicherung, Treppenhausreinigung	Umlage nach Wohnfläche		..... Euro Vorauszahlung
- Heizungswartung, Immissionsmessung	Umlage gemäß Abs. 5 B)		..... Euro Vorauszahlung.

Insgesamt beläuft sich die mtl. Nebenkosten-Vorauszahlung zur Zeit des Vertragsschlusses auf ..... Euro.

Die erste Nebenkostenvorauszahlung ist bis spätestens zum ..... zu zahlen.

Der monatlich zu zahlende Gesamtbetrag aus Miete, Nebenkosten und Umlagen beträgt zurzeit monatlich ..... Euro.

B) Hinsichtlich der Heizkosten wird der Verbrauch üblicherweise gemäß der sog. Heizkostenverordnung ermittelt. 70,00 % der Kosten werden jeweils nach dem tatsächlichen Verbrauch umgelegt. Den verbleibenden 30,00 % wird die Wohnfläche zugrunde gelegt (Der Verteilerschlüssel kann den Gegebenheiten entsprechend angepasst werden).

c) Der Vermieter verpflichtet sich, einmal jährlich die Nebenkosten abzurechnen, sobald er die entsprechenden Abrechnungsunterlagen vorliegen hat. Hat der Mieter danach zu wenig gezahlt, muss er den Differenzbetrag nach entrichten. Im umgekehrten Fall erhält er die zu viel gezahlten Beträge vom Vermieter zurückerstattet. Der Mieter hat das Recht, die Abrechnungsunterlagen bis 4 Wochen nach Erhalt der Abrechnung beim Vermieter einzusehen.

d) Ergibt die Jahresabrechnung, dass der Mieter Nebenkosten nach zu entrichten hat, so kann der Vermieter die monatlichen Vorauszahlungen entsprechend erhöhen. Ebenso hat der Mieter im Falle einer Rückerstattung das Recht, für das Folgejahr eine Kürzung seiner Vorauszahlungen zu verlangen. Erhöht sich eine der Betriebskosten während des Abrechnungsjahres, ist der Vermieter berechtigt, eine Erhöhung der Vorauszahlung zu verlangen. Dieses Begehren muss schriftlich gestellt werden und genaue Angaben zu Art, Höhe und Grund der Kostensteigerung enthalten.

e) Zieht ein Mieter während einer Abrechnungsperiode aus, so hat eine Zwischenablesung auf Kosten des Mieters stattzufinden. Abgerechnet wird erst mit der nächst fälligen Jahresabrechnung.

#### 6) Aufrechnung und Zurückbehaltung :

Der Mieter kann nur dann gegen die Mietzinsforderungen mit eigenen Schadensersatzansprüchen gegen den Vermieter aufrechnen, wenn der Vermieter mit der Beseitigung angezeigter Mängel in Verzug ist. Voraussetzung ist jedoch, dass er dem Vermieter seine Absicht mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Mietzinsforderung schriftlich mitteilt.

Wegen anderer Forderungen ist das Recht zur Aufrechnung und Zurückbehaltung ausgeschlossen. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn es sich um unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen des Mieters handelt.

#### 7) Kautions :

Bei Abschluss des Mietvertrages zahlt der Mieter an den Vermieter eine Kautionszahlung in Höhe von ..... Euro. (Die Kautionszahlung erfolgt auf das Konto Volksbank Braunschweig-Wolfsburg eG

BLZ : xxx xxx xx                      BIC: xxxxxxxxxxxx  
Konto : xxx xxx xx                    IBAN: xxxx xxxx xxxx xxxx xx  
Verwendungszweck : Kautionszahlung .....

Dieser Betrag wird vom Vermieter auf ein gesondertes Konto angelegt und mit dem jeweils gültigen Zinssatz für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist verzinst. Die Zinsen werden dem Mieter nicht ausgezahlt, sondern dem Kautionsbetrag hinzugerechnet.

Mit Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter Anspruch auf Rückzahlung der Kautionszahlung. Der Vermieter hat jedoch 2,00 Monate Zeit zu prüfen, ob er seinerseits noch Ansprüche gegen den Mieter hat. Er ist berechtigt, die Aufrechnung mit seinen Gegenansprüchen zu erklären.

#### 8) Zustand der Mietsache :

a) Die Mieträume waren bei Übergabe wie folgt ausgestattet:

Die Wohnung wird in „renoviert geltendem Zustand“ übernommen. Abweichende Absprachen zwischen den Mietparteien können getroffen werden, sie haben allerdings auf den vertragsgemäßen Zustand der Wohnung keine Auswirkungen, sofern hier nicht etwas anderes vereinbart wird.

Auf die Notwendigkeit einer bei Auszug erforderlichen Übergaberenovierung wird deshalb hingewiesen.

b) Der Mieter erklärt ausdrücklich, dass sich die Mieträume mit Ausnahme folgender Beanstandungen in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden:

.....  
.....

#### 9) Sorgfaltspflichten des Mieters :

a) Der Mieter hat die vermieteten Räume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen sorgfältig zu behandeln und Schäden abzuwenden.

Insbesondere ist er verpflichtet, die Mieträume ausreichend zu reinigen, lüften und heizen.

Soweit die Mietsache über eine Gastherme verfügt, ist der Mieter verpflichtet, diese regelmäßig einmal jährlich auf seine Kosten warten zu lassen. Auf Verlangen des Vermieters hat er diesem in geeigneter Form (z.B. Vorlage der Rechnung) nachzuweisen, dass die Wartung durchgeführt worden ist. Schäden, die auf eine Vernachlässigung dieser Wartungspflicht zurückzuführen sind, hat der Mieter zu tragen. Sofern die Ausführung der Wartungen durch den Vermieter (Wartungsabkommen) vereinbart ist, werden die hierfür entstehenden Kosten gemäß Abs. 5a) auf den Mieter umgelegt.

b) Stellt der Mieter Mängel an der Mietsache fest, so hat er diese unverzüglich dem Vermieter mitzuteilen. Wird die Anzeige nicht oder nicht rechtzeitig gemacht, ist der Mieter für dadurch entstehende Schäden ersatzpflichtig.

c) Der Mieter haftet für Schäden, die an der Mietsache entstehen. Die Haftung bezieht sich nicht nur auf eigenes Verschulden, sondern insbesondere auf schuldhaftes Verhalten von Besuchern, Familienangehörigen, Lieferanten oder Handwerkern. Dabei hat der Mieter zu beweisen, dass schuldhaftes Handeln nicht vorgelegen hat.

Soweit dem Vermieter gegen die genannten Personen ein Schadensersatzanspruch zusteht, ist er verpflichtet, diesen an den Mieter abzutreten.

#### 10) Instandhaltungspflicht des Mieters :

a) Der Mieter hat kleinere Reparaturen an Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas (Wasserhähne, Klosettpüler, Lichtschalter etc.), an Heiz- und Kochgeräten (Herde, Öfen, Heizkörper), an Licht- und Klingelanlagen, an Fenster- und Türschlössern, an Elektrogeräten, Kühlschränken und Warmwasseraufbereitungsgeräten, an Rollläden und dergleichen auf seine Kosten durchführen zu lassen.

Die Kosten der Reparatur dürfen jeweils bis zu 100 Euro betragen. Dabei dürfen die jährlichen Reparaturkosten insgesamt höchstens 1 / 10 der Jahresmiete ausmachen, wobei ein Betrag von 200 Euro die äußerste Grenze darstellt.

b) Die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer übernimmt der Mieter auf eigene Kosten.

Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, Heizkörper und Heizrohre, der Innentüren, Fenster und Außentüren von innen.

Die Schönheitsreparaturen sind in Küchen, Bädern oder Duschen in der Regel alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten nach fünf Jahren und in allen sonstigen Nebenräumen nach sieben Jahren durchzuführen, soweit deren Durchführung zu den genannten Intervallen erforderlich ist.

Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden.

Soweit die Wohnung ganz oder teilweise von der Vermieterin mit Teppichboden ausgelegt ist, hat der Mieter diesen regelmäßig sowie bei Auszug sach- und fachgerecht zu reinigen oder reinigen zu lassen.

Der Vermieter ist grundsätzlich berechtigt, den Umfang des entstehenden Kostenaufwandes durch Kostenvoranschlag eines von der Vermieterin auszuwählenden Malerfachgeschäftes ermitteln zu lassen. Das Recht des Mieters, durch Einholung eines eigenen Kostenvoranschlages wesentlich geringere Kosten nachzuweisen, bleibt unberührt. Das Recht des Mieters, eine geringere Abnutzung der Mieträume nachzuweisen, bleibt ebenfalls unberührt.

Endet das Mietverhältnis vor Eintritt der Fälligkeit von Schönheitsreparaturen, so ist der Mieter verpflichtet, unter Berücksichtigung der vorgenannten Intervalle je nach Bedarf die anteiligen Kosten von Schönheitsreparaturen aufgrund eines Kostenvoranschlages eines Malerfachbetriebes an den Vermieter nach folgender Maßgabe zu zahlen:

- Soweit die letzten Schönheitsreparaturen länger als ein Jahr zurückliegen, zahlt der Mieter 20 %;
- soweit die letzten Schönheitsreparaturen länger als zwei Jahre zurückliegen, zahlt der Mieter 40 %;
- soweit die letzten Schönheitsreparaturen länger als drei Jahre zurückliegen, zahlt der Mieter 60 %;
- und soweit die letzten Schönheitsreparaturen länger als vier Jahre zurückliegen, zahlt der Mieter 80 % der aufgrund des Kostenvoranschlages nachgewiesenen Kosten.

Der Mieter kann die Zahlungspflicht dadurch abwenden, dass er die Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses selbst fachgerecht ausführt oder fachgerecht ausführen lässt.

#### 11) Benutzung der Mietsache :

a) Der Mieter darf die Mieträume in dem Umfange benutzen, wie es dem Vertragszweck und der Verkehrssitte entspricht.

Will der Mieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vornehmen (z.B. Anbringen von neuen Kacheln oder Verlegen von Fliesen, Vornahme von Einbauten), so muss er zunächst die Einwilligung des Vermieters einholen.  
Im Übrigen gelten bei der Benutzung der Mieträume insbesondere die nachfolgenden Einschränkungen.

b) Die als Anlage beigefügte Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der dort niedergelegten Pflichten.

c) Will der Mieter die Wohnung oder einen Teil der Wohnung untervermieten, so muss er vorher die schriftliche Erlaubnis des Vermieters einholen. Erteilt der Vermieter die Genehmigung, so wirkt sie nur für den jeweiligen Untermieter.

#### 12) Duldungspflichten des Mieters :

a) Der Vermieter und / oder ein Beauftragter können die Mieträume nach vorheriger Anmeldung betreten, wenn dies erforderlich ist, z.B. im Falle des beabsichtigten Verkaufs der Wohnung oder der Neuvermietung.

Handelt es sich um einen Notfall, weil schwere Schäden bereits eingetreten oder zu befürchten sind, kann der Vermieter auch ohne Absprache jederzeit die Räume betreten. Der Mieter hat im Falle der Abwesenheit z.B. wegen Urlaubs dafür zu sorgen, dass dem Vermieter in diesen Fällen Zutritt verschafft werden kann.

b) Der Mieter hat Ausbesserungs- und Reparaturarbeiten des Vermieters in den Mieträumen zu dulden, soweit sie notwendig sind, um Schäden zu beseitigen oder drohende Gefahren abzuwenden. Er hat insbesondere dafür zu sorgen, dass die Mieträume zugänglich sind und muss gegebenenfalls auch mit Hand anlegen, wenn z.B. Möbel wegzurücken oder abzudecken sind. Mietminderungsansprüche wegen solcher Arbeiten stehen ihm grundsätzlich nicht zu.

c) Das gleiche gilt für Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters, soweit sie die Mietsache verbessern oder Heizenergie einsparen. Der Mieter hat jedoch einen Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen, die ihm in Zusammenhang mit der Modernisierung entstehen, z.B. Reinigungskosten.

#### 13) Rückgabe der Mietsache :

a) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume in ihrem ursprünglichen Zustand zurückzugeben (z.B. Wiederherstellung des alten Fußbodenbelages). Die Mietsache muss zum Zwecke der Weitervermietung genutzt werden können. Die Rückgabe erfolgt dadurch, dass der Mieter alle ihm ausgehändigten einschließlich der nachgemachten Schlüssel beim Vermieter abgibt.

b) Wenn die Wohnung bei Übergabe bereits renoviert worden war, hat der Mieter sie auch renoviert zurückzugeben. Eine Renovierungspflicht entfällt aber dann, wenn das Mietverhältnis nicht länger als 2 Monate bestanden hat. In diesem Fall reicht die Übergabe in dem in Abs. 8) genannten Zustand.

c) Hat der Mieter zulässiger Weise Einbauten oder andere bauliche Veränderungen vorgenommen, so hat er auch diese beim Auszug auf seine Kosten zu entfernen.  
Den Mietparteien steht es jedoch frei, eine anders lautende Vereinbarung zu treffen. Diese hat schriftlich zu erfolgen.

#### 14) Einbauten und Zubehör :

a) Einbauten, Inventar oder sonstiges Zubehör, welches nicht Bestandteil der Wohnung ist (z.B. Küchen, Herde, Spülen, Einbauschränke, Badezimmermöbel etc.) wird dem Mieter mietfrei zur Nutzung überlassen, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung hierüber geschlossen wurde.

b) Der Mieter verpflichtet sich, diese Gegenstände sorgsam und pfleglich zu behandeln.

c) Etwaige Kosten für Pflege, Reparatur und Instandhaltung, sowie Ersatzbeschaffung trägt der Mieter. Eine Kostenerstattung durch den Vermieter ist für diese mietfrei zur Verfügung gestellten Einbauten nicht vereinbart.

15) Personenmehrheiten :

- a) Sind mehrere Personen Mieter oder Vermieter, so haften diese als Gesamtschuldner.
- b) Willenserklärungen und Rechtshandlungen eines Mieters wirken auch für die übrigen Mieter, die eines Vermieters auch für die anderen Vermieter.
- c) Tatsachen, die für einen der Mieter eine Veränderung der Mietzeit herbeiführen oder für bzw. gegen ihn Ansprüche begründen, haben für die übrigen Mieter die gleiche Wirkung.

16) Vertragsänderungen :

Änderungen, Ergänzungen oder Nebenabreden sind nur wirksam, wenn sie zwischen den Vertragsparteien schriftlich vereinbart werden.

17) Zusatzvereinbarungen :

Die Vertragsparteien treffen folgende zusätzliche Vereinbarungen:

- Die Hausordnung ist Bestandteil dieses Mietvertrages und wurde dem Mieter ausgehändigt.
- Die Vertragsparteien vereinbaren ergänzend zu den Bestimmungen des BGB:

Die Parteien verzichten wechselseitig für die Dauer von zwei Jahren auf ihr Recht zur Kündigung des Mietvertrages. Eine Kündigung ist demnach erstmals nach Ablauf eines Zeitraumes von zwei Jahren mit der gesetzlichen Frist zulässig. Von dem Verzicht bleibt das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund unberührt.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Unterschrift Vermieter

Unterschrift Mieter

.....

.....