

# Wohnungsmietvertrag

zwischen

Vertreten durch  
Haase Immobilien  
Prager Str. 133, 04317 Leipzig  
- Vermieter -

und

- Mieter -

## - § 1 Mietsache -

Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken folgende abgeschlossene Wohnung im Hause Leipzig

bestehend aus

..... Zimmern, Küche, einem Bad, einem Flur, und einem Kellerabteil.

Die Wohnfläche beträgt ca. m<sup>2</sup>.

## - § 2 Miete, Nebenkosten und Kaution -

### (1) Grundmiete

**Die Grundmiete beträgt monatlich €**

### (2) Betriebs – und Nebenkosten

Neben der Grundmiete werden die Betriebs – und Nebenkosten gemäß Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV) in der jeweils gültigen Fassung auf den Mieter umgelegt.

Das betrifft zur Zeit folgende Kosten:

1. Grundsteuer pro Wohnung/Grundsteuerbescheid
2. Kosten für die Wasserversorgung und die Entwässerung des Grundstücks, Niederschlagswasserentgelt, Grundkosten nach qm Wohnfläche, weitere Kosten nach Verbrauch
3. Kosten für die Sammelheizung, Wartung der Heizanlagen und Warmwasserbereitung,
4. Kosten der Straßenreinigung, Rest- und Biomüllentsorgung
5. Kosten der Hausreinigung, Gartenpflege, Winterdienst und der Bereitstellung der Müllbehälter
6. Kosten der Ungezieferbekämpfung
7. Kosten der allgemeinen Beleuchtung und des allgemeinen Stromverbrauchs
8. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
9. Kosten für die Wartung Dach und Dachrinnenreinigung
10. Wartung- und Betriebskosten des Aufzuges mit Tüv-Prüfung
11. Kosten der Wartung der RWA-Anlage

Diese Kosten werden wie folgt abgerechnet:

Grundgebühr Wasser und Abwasser nach dem Verhältnis der Wohnfläche, Heizung, Arbeitspreis Wasser und Abwasser nach gemessenem Verbrauch, sollte die Meßeinrichtung defekt und eine sofortige Reparatur nicht möglich sein, dann erfolgt die Abrechnung für diese Wohnung nach Durchschnittsverbrauch bzw. Gradzahltagtabelle. Heizung und Warmwasser werden entsprechend der aktuellen Heizkostenverordnung momentan mit 30 % nach Wohnfläche und 70 % nach tatsächlichem Verbrauch der Gesamtkosten umgelegt. Hausmeister nach Wohneinheiten, Müll nach Grundgebühr und Anzahl der Leerungen, alle anderen Kosten werden soweit oben nicht anders aufgeführt, nach dem Verhältnis der Wohnflächen umgelegt.

Für diese Kosten wird folgende Vorauszahlung vereinbart:

**monatliche Betriebskostenvorauszahlung z. Zt. €**

Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgelegt werden.

### (3) Gesamtmietbetrag und Mietzahlungen

Der Gesamtmietbetrag setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

Grundmiete	€
Betriebs - und Nebenkostenvorschuß z.Zt.	€

**zu zahlender monatlicher Gesamtmietbetrag Euro**

Dieser Gesamtmietbetrag ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag eines jeden Monats, auf folgendes Mietkonto einzuzahlen:

Kontoinhaber	
Kontonummer	
Geldinstitut	Deutsche Bank
Bankleitzahl	

### (4)Kautio

Die Mieter leisten bei Wohnungsübergabe eine Kautio in Höhe von € eingezahlt auf ein verpfändetes Sparbuch. Die jeweiligen Zinsen werden der Kautio zugeschlagen. Die Kautio kann in drei Raten gezahlt werden. Die 1. Rate ist bei Wohnungsübergabe fällig, die Raten 2 und 3 mit den nächsten Mietzahlungen.

Diese Kautio ist nicht vor Rückgabe der Mietsache zurückzuzahlen, aber erst dann, wenn feststeht, daß dem Vermieter keinerlei Gegenforderungen aus dem Mietverhältnis zustehen, spätestens jedoch sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses.

## **- § 3 Mietbeginn, Mietdauer, Kündigung**

### (1) Mietbeginn und -dauer

Der Mietvertrag beginnt am \_\_\_\_\_ und läuft auf unbestimmte Zeit.

Der Tag der Wohnungsübergabe ist gleich Beginn des Mietverhältnisses, ab diesen Tag werden Betriebskosten berechnet.

## (2) Kündigung

Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate.

Die Kündigung muß schriftlich bis zum 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist, durch den Vermieter unter Angabe sämtlicher Kündigungsgründe und unter Hinweis auf das Widerspruchsrecht erfolgen.

Eine Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist – fristlose Kündigung – richtet sich nach den dafür geltenden gesetzlichen Vorschriften.

### **- § 4 Schönheitsreparaturen -**

Der Mieter übernimmt während der Mietzeit die Schönheitsreparaturen nach Erfordernis. Der Eigentümer ist berechtigt, in angemessenen Abständen dies zu kontrollieren und bei Notwendigkeit zu verlangen.

### **- § 5 Kleinreparaturen -**

Der Mieter verpflichtet sich zur Kostenübernahme für Kleinreparaturen an Installationsgegenständen für Elektrizität und Wasser, an Fenster - und Türverschlüssen sowie an den Heizarmaturen bis einschließlich 120,00 € im Einzelfall, im Jahr jedoch maximal bis 6 % der Jahresbruttokaltmiete.

### **- § 6 Tierhaltung**

Mit Rücksicht auf die Belange des Vermieters, die Gesamtheit der Mieter im Haus und einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Anwesens bedürfen die Mieter der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters bzw. seines Vertreters, wenn sie ein Tier halten wollen.

Bei Störung des Hausfriedens bzw. Belästigungen durch die Tierhaltung oder unangemessener Form der Tierhaltung kann eine einmal erteilte Zustimmung jederzeit widerrufen werden.

### **- § 7 Untervermietung -**

Eine Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der Mietsache oder Teilen davon an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters erfolgen. Der Vermieter kann, sofern triftige Gründe dafür vorliegen, seine Einwilligung widerrufen.

Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, daß die Mietpartei, sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht das nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis fristlos kündigen.

### **- § 8 Instandhaltung der Mietsache -**

Die Mietpartei verpflichtet sich, die Mietsache schonend und pfleglich zu behandeln. Sie hat für eine ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für ausreichende Lüftung und Heizung der ihnen überlassenen Räume zu sorgen. Zeigt sich ein nicht unwesentlicher Mangel an der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutze der Mietsache oder des Anwesens gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat die Mietpartei dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen

Die Mietpartei haftet für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung der ihr obliegenden Sorgfalts - und Anzeigepflicht entstehen. Gleiches gilt auch bei unsachgemäßer Behandlung der technischen Anlagen und von Gebäudeeinrichtungen sowie wenn die überlassenen Räume unzureichend gelüftet, geheizt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden.

Die Abflüsse auf dem Balkon sind von Schmutz und Unrat freizuhalten. Entstehende Schäden und eventuelle Folgeschäden auf Grund von Verstopfungen sind vom Mieter zu tragen.

Insoweit haftet die Mietpartei auch für das Verschulden von Familienangehörigen, Hausangestellten, Untermietern und allen Personen, die sich mit Ihrem Willen in der Wohnung aufhalten oder sie aufsuchen. Die Mietpartei hat im Schadensfall zu beweisen, daß ein Verschulden nicht vorgelegen hat.

Die Mietpartei verpflichtet sich, taggleich mit dem Einzug eine private Haftpflichtversicherung in erforderlichem Umfang abzuschließen und während der gesamten Mietdauer den Bedingungen der Versicherung gemäß aufrechtzuerhalten.

Jede Veränderung der Mietsache, mit Ausnahme des Anbringens eines Namensschildes in üblicher Form und an üblicher Stelle, bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

#### **- § 9 Betreten der Mietsache durch den Vermieter -**

Der Vermieter oder von ihm Beauftragte dürfen die Mietsache zur Prüfung Ihres Zustandes und zum Ablesen der Meßeinrichtungen in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung betreten. Auf eine persönliche Verhinderung der Mieter ist Rücksicht zu nehmen. In diesem Falle ist der Mieter zur Nennung eines angemessenen Ersatztermines verpflichtet.

Will der Eigentümer das Grundstück verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, so sind der Vermieter oder von ihm Beauftragte auch zusammen mit Kauf – oder Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung zu besichtigen.

#### **- § 10 Personenmehrheit -**

Sämtliche Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner. Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch unter Vorbehalt des schriftlichen Widerrufs bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für Kündigungen und Mietaufhebungsverträge.

Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.

Jeder Mieter muß Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Familienangehörigen oder eines anderen berechtigten Benutzers der Mietsache, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadensersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

#### **- § 11 Rückgabe der Mietsache –**

Der Übergabetermin ist mindestens 14 Tage vor Mietende mit der Verwaltung abzustimmen. Die Wohnungsübergabe muss persönlich und mit allen Schlüsseln erfolgen.

#### **- § 12 Änderungen und Ergänzungen des Vertrages**

Alle Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages müssen schriftlich erfolgen.

#### **- § 13 Gültigkeit der gesetzlichen Bestimmungen -**

Im übrigen gelten, soweit nicht anderes in diesem Vertrag vereinbart ist, die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die des Bürgerlichen Gesetzbuches.

- § 14 Bestandteile des Mietvertrages –

Das am Tag der Wohnungsübergabe gefertigte Übergabeprotokoll ist Bestandteil des Mietvertrages.

- § 15 Besondere Vereinbarungen –

1. Spätestens am Tag der Wohnungsübergabe ist der Nachweis einer Privathaftpflichtversicherung mit Einschluss Mietsachschäden vorzulegen.
2. Die Wohnungsübergabe ist dem Mietvertragsbeginn gleichzusetzen, ab dem Tag der Wohnungsübergabe sind die Betriebskosten nach § 2 des Mietvertrages zu tragen.
3. Anlage 1 (Lüftungsanweisung), Anlage 2 (Laminatpflege) und Anlage 3 (Hausordnung) ist ebenfalls Bestandteil des Mietvertrages.
4. Bei erteilter Einzugsermächtigung trägt der Mieter die Bankgebühr einer evt. Nichteinlösung.
5. Die aktuelle Telefonnummer ist dem Vermieter für Notfälle mitzuteilen. Bei längerer Abwesenheit, mehr als drei Tage, verpflichtet sich der Mieter die Zugängigkeit der Wohnung für Notfälle zu gewährleisten. Die Hausverwaltung ist entsprechend zu informieren.

Leipzig, den

---

Vermieter

---

Mieter

---

Mieter