**Wohnungsmietvertrag**

Der Vermieter Sven Rathjens, Bahnhofsweg 16b, 18059 Pölchow

und

der/die Mieter

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

schließen folgenden Mietvertrag:

**§ 1 Mieträume**

1. Im Hause Sedanstraße 24 in 24534 Neumünster, belegen in der \_\_\_\_\_ Etage

 (Ort, Straße, Haus-Nr., Etage)

 werden folgende Räume vermietet:

 \_\_\_\_\_\_\_Zimmer, \_\_\_\_\_\_\_Küche/Kochnische, \_\_\_\_\_\_\_Bad/Dusche/WC, \_\_\_\_\_\_\_Bodenräume / Speicher Nr. \_\_\_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_\_\_Kellerräume Nr. \_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_Garage / Stellplatz, \_\_\_\_\_\_Garten, \_\_\_\_\_\_\_gewerblich genutzte Räume

2. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche, Trockenboden / Trockenplatz, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ gemäß der Hausordnung mitzubenutzen.

3. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt:

 \_\_\_\_\_\_Haus-, \_\_\_\_\_\_Wohnungs-, \_\_\_\_\_\_Zimmer-, \_\_\_\_\_\_Boden-/Speicher-, \_\_\_\_\_\_ Garagen-

 Schlüssel.

4. Die Wohnfläche beträgt \_\_\_\_\_\_\_qm.

**§ 2 Mietzeit**

Das Mietverhältnis beginnt am: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, es läuft auf unbestimmte Zeit.

**§ 3 Miete**

1. Die Miete beträgt monatlich: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Euro.

 in Worten:

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Euro.

 Mieterhöhungen und alle anderen Erklärungen, die Vertragsänderungen betreffen, muss der Vermieter schriftlich abgeben. Soweit gesetzlich zulässig, reicht die Abgabe der Erklärung in Textform aus.

2. Zusätzlich zur Miete bezahlt der Mieter

 a) für Heizung und Warmwasser eine Vorauszahlung in Höhe von \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Euro monatlich.

b) für Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr, Hausmeisterkosten, Kosten der Treppenreinigung (weitere Betriebskosten hier eintragen:)

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 eine Vorauszahlung in Höhe von \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Euro monatlich.

 Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet. Ist ein Pauschalbetrag vereinbart, erfolgt keine Nachforderung.

3. Der Gesamtbetrag der Miete in Höhe von monatlich \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Euro ist auf das Konto

 **Rechtsanwalt Sven Rathjens**

 **Raiffeisenbank Nortorf**

 **Kontonummer 21805940**

 **Bankleitzahl 21463603**

 des Vermieters zu zahlen.

**§ 4 Verteilung und Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten**

1. Soweit Vorauszahlungen vereinbart wurden gilt folgendes: Sind bei den Kosten für Heizung und Warmwasser die Grundsätze über die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung maßgeblich, werden die Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage und der zentralen Warmwasserversorgung anteilig auf die Mieter des Hauses umgelegt.

2. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt über Zähler seitens der damit beauftragten Abrechnungsfirma

3. Die Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser werden zu 50 % nach Wohnfläche (qm-Zahl) und zu 50 % nach dem festgestellten Wärmeverbrauch umgelegt, soweit nicht nachstehend ein anderer nach der Heizkostenverordnung zulässiger Verteilerschlüssel gewählt wurde.

4. Andere Betriebskosten werden verbrauchsabhängig oder verursachungsabhängig abgerechnet, soweit sie entsprechend erfasst werden. Anderenfalls erfolgt die Abrechnung über

 die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche;

 die Betriebskosten für Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr nach Personenzahl.

5. Über die Heiz- und Betriebskosten wird einmal jährlich innerhalb angemessener Frist abgerechnet. Der Abrechnungszeitraum endet jeweils zum 01.08. eines Jahres.

Über- oder unterschreiten die Vorauszahlungen die tatsächlichen Kosten, so kann jede Vertragspartei die Vorauszahlung auf einen angemessenen Betrag anpassen.

**§ 5 Mängel und Schäden an der Wohnung**

1. Zeigt sich in der Wohnung ein Mangel, so muss dies der Mieter dem Vermieter unverzüglich mitteilen.

2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die er selbst, seine Mitbewohner, Hausgehilfen, Untermieter sowie von ihm beauftragte Handwerker nach dem Einzug schuldhaft verursacht haben.

**§ 6 Schönheitsreparaturen**

1. Die Schönheitsreparaturen übernimmt der Mieter. Hierzu gehören das Tapezieren, Streichen, Kalken der Wände und Decken, das Streichen von Fußböden bzw. die Reinigung des Teppichbodens bzw. das Abschleifen von Parkett- bzw. Holzböden, das Streichen der Innentüren, das Streichen der Heizkörper und Heizungsrohre sowie das Streichen der Fenster und Außentüren von innen.
2. Die Schönheitsreparaturen sind durchzuführen, wenn die Abnutzung es erfordert, im Allgemeinen in den Nassräumen alle drei Jahre, sonst alle fünf Jahre.

**§ 7 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen**

1. Der Mieter hat Maßnahmen in der Wohnung oder im Haus zu dulden, die erforderlich sind, um sie oder das Gebäude zu erhalten (Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen).
2. Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnung oder sonstiger Teile des Hauses oder zur Einsparung von Energie oder Wasser (Modernisierungen) hat der Mieter zu dulden, soweit die geplanten Maßnahmen oder die zu erwartende Mieterhöhung für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushaltes nicht zu einer ungerechtfertigten Härte führen würde.

**§ 8 Nutzung der Mieträume, Untervermietung**

1. Der Mieter kann jederzeit Ehegatten, Familienangehörige oder Lebenspartner, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen wollen, in die Wohnung aufnehmen, wenn diese dadurch nicht überbelegt wird.

2. Der Mieter darf die Wohnung nur mit Erlaubnis des Vermieters untervermieten. Der Vermieter muss dies erlauben, wenn für den Mieter nach dem Abschluss des Vertrages ein berechtigtes Interesse daran besteht, einen Teil bzw. die ganze Wohnung einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen. Dies gilt nicht, wenn die Wohnung durch die Untervermietung überbelegt würde oder wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund für die Verweigerung vorliegt.

3. Eine Berufsausübung in der Wohnung ist dann genehmigungspflichtig, wenn hierdurch erhebliche Interessen der Nachbarn oder des Vermieters berührt werden. Telearbeit und nicht störende Betätigungen sind ohne Genehmigung zulässig.

 **§ 9 Tierhaltung**

1. Der Mieter darf in der Wohnung kleine Haustiere halten (Katze, Wellensittich, Meerschwein u.ä.), soweit dies nach Anzahl und Größe der Tiere allgemein üblichen Vorstellungen entspricht. Für größere Haustiere ist die Erlaubnis des Vermieters einzuholen

2. Der Vermieter kann der Tierhaltung widersprechen, wenn durch die Tierhaltung die Hausgemeinschaft belästigt wird.

**§ 10 Gartennutzung**

1. Der Mieter darf den zum Haus gehörenden Garten nutzen, soweit dieses mit ihm als Zusatzvereinbarung vereinbart ist.

2. Die Pflege des Gartens übernimmt der Vermieter hinsichtlich der Allgemeinflächen. Den eigenen, zugewiesenen Gartenbereich pflegt der Mieter selbst.

3. Gartengeräte und Material zur Pflege des Gartens hat der Vermieter für den allgemeinen Teil des Gartens zu stellen, für den eigenen Gartenbereich der Mieter.

**§ 11 Fernseh- und Rundfunkempfang**

1. Der Vermieter ist berechtigt, mit Zustimmung der Mehrheit der Mieter anstelle von Einzelantennen eine Gemeinschaftsantenne für alle üblichen Rundfunk- und Fernsehprogramme zu errichten. In diesem Falle ist der Mieter verpflichtet, seine Einzelantenne zu entfernen, sofern nicht in Ausnahmefällen wichtige Gründe für die Beibehaltung vorliegen. Das gilt sinngemäß für Satellitenempfangsanlagen.

2. Der Mieter kann in seine Wohnung auf eigene Kosten einen Kabelanschluss legen lassen.

**§ 12 Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

1. Der Vermieter oder sein Beauftragter kann die Mieträume, soweit wichtige Gründe (Haus- oder Wohnungsverkauf, Kündigung, Reparaturen) dies erfordern, zusammen mit Interessenten oder Handwerkern nach vorheriger Abstimmung mit dem Mieter betreten. Dabei hat er auf die Arbeitszeit des Mieters oder sonstige persönliche Hinderungsgründe Rücksicht zu nehmen.

2. Damit der Vermieter im Notfall auch bei längerer Abwesenheit des Mieters Zugang zur Wohnung hat, muss dieser dem Vermieter mitteilen, wem er zu diesem Zweck einen Wohnungsschlüssel überlassen hat.

**§ 13 Auszug des Mieters**

Zieht der Mieter aus, muss er die Räume besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln dem Vermieter oder seinem Verwalter zurückgeben.

**§ 21 Mehrere Mieter**

1. Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

2. Kündigungen, Mieterhöhungen sowie andere Erklärungen mit dem Ziel, eine Vertragsänderung herbei zu führen, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden.

**§ 22 Sonstige Vereinbarungen**

1. Die Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrages und liegt dem Vermieter vor. Wesentliche Verpflichtungen des Mietvertrages können hierdurch nicht abgeändert oder ergänzt werden.

2. Sollte eine Regelung dieses Vertrages nicht rechtmäßig sein, so ist nicht der gesamte Vertrag nichtig, sondern die unrechtmäßige Regelung wird durch eine Regelung ersetzt die rechtmäßig ist und dem Willen der Parteien am nächsten kommt.

3. Nebenabsprachen bestehen ansonsten nicht. Diese sowie Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform.

4. Mieter und Vermieter vereinbaren als Sicherheit eine Mietkaution in Höhe von …….. Euro. Der Mieter ist berechtigt, die Mietkaution in 3 Raten ab Beginn des Mietverhältnisses zu zahlen. Alternativ kann der Mieter als Sicherheit auch eine Bankbürgschaft stellen oder ein auf seinen Namen angelegtes Sparbuch an den Vermieter verpfänden.

5. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Vermieter Mieter