

## ▪ Vermieter

---

Vorname Name; Firma: .....  
Straße, Haus-Nr.: .....  
PLZ, Ort: .....  
Telefon: ..... Mobil: .....  
Fax: ..... E-Mail: .....

Beauftragter während der Mietzeit:  
Name: .....  
Telefon: ..... Mobil: .....  
Fax: ..... E-Mail: .....

## ▪ Mieter

---

Privatperson  
Vorname Name: ..... Geburtsdatum: .....  
(Weitere Personen/ Wohnraumnutzer): .....  
Straße, Haus-Nr.: .....  
PLZ, Ort: .....  
Telefon: ..... Mobil: .....  
Fax: ..... E-Mail: .....  
Personalausweis-Nr.: ..... Ausstellungsort: .....  
Ausgestellt am: ..... Nationalität: .....

Firma  
Firmenname: .....  
Ansprechpartner: .....  
Gesetzlicher Vertreter oder Zeichnungsberechtigter: .....  
Wohnraumnutzer:  
Straße, Haus-Nr.: .....  
PLZ, Ort: .....  
Telefon: ..... Mobil: .....  
Fax: ..... E-Mail: .....

## ▪ § 1 Mietsache

---

Der Vermieter überlässt zu Wohnzwecken folgende Räumlichkeiten:  
 Wohnung  Haus  Zimmer  Sonstiges: .....

Sofern der Vermieter selbst Mieter der Mietsache ist, versichert er, dass er zur Untervermietung berechtigt ist.

Anschrift der Mietsache:  
Straße, Haus-Nr.: .....  
PLZ, Ort: .....  
Etage: --- Lage auf dem Stockwerk: ..... Interne Bezeichnung/App.-Nr.: .....  
Anzahl der Zimmer: .....  
Küche Flur Badezimmer: mit Dusche mit Badewanne sep. WC  
Balkon PKW-Stellplatz/Garage Sonstiges (z.B.: Waschküche, Trockenboden, Kellerräume): .....

Wohnfläche ca.: ..... qm  
 möbliert  unmöbliert  teilmöbliert  
Folgende Schlüssel werden dem Mieter übergeben (siehe ggf. Übergabeprotokoll):  
Wohnungsschlüssel Hausschlüssel Kombischlüssel Haus/Wohnung Briefkastenschlüssel  
Etagenschlüssel Sonstige Schlüssel .....

## ▪ § 2a Mietzeit – Unbefristeter Mietvertrag

Das Mietverhältnis beginnt am: \_\_\_\_\_ und ist unbefristet.

Für die Beendigung des Mietvertrages gelten die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 573 ff. BGB, insbesondere die Fristenregelung des § 573c BGB Abs. 1: Die Kündigungsfrist beträgt für Mieter und Vermieter drei Kalendermonate. Für den Vermieter verlängert sie sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate. Die Kündigung muss spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zugestellt sein. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

Für den Mieter kann eine kürzere Frist als 3 Monate vereinbart werden. Mietparteien können für maximal 4 Jahre eine Kündigungssperre vereinbaren. Davon unberührt bleibt die Möglichkeit der außerordentlichen Kündigung lt. BGB § 543.

Für den Mieter gilt eine gegenüber der gesetzlichen Regelung kürzere Kündigungsfrist von:

- |                          |                   |                          |                |                          |     |              |
|--------------------------|-------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|-----|--------------|
| <input type="checkbox"/> | Kalendermonat(en) | <input type="checkbox"/> | zum Monatsende | <input type="checkbox"/> | zum | eines Monats |
| <input type="checkbox"/> | Woche(n)          | <input type="checkbox"/> | zum Monatsende | <input type="checkbox"/> | zum | eines Monats |

Die beiden Mietparteien vereinbaren, dass für das Mietverhältnis frühestens mit Wirkung zum \_\_\_\_\_ eine Kündigung ausgesprochen werden kann. Die Kündigung muß rechtzeitig ausgesprochen werden. Kündigungsfrist: siehe oben.

## ▪ § 2b Mietzeit - Zeitmietvertrag

Das Mietverhältnis beginnt am: \_\_\_\_\_ und endet mit Ablauf des: \_\_\_\_\_

Begründung des Vermieters für die Befristung ist:

- Der Vermieter will nach Ablauf der Mietzeit die Räume für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen.  
 Der Vermieter will in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder wesentlich verändern oder instand setzen.  
 Der Vermieter will die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten.

Siehe BGB § 575 Abs. 1 – Eine genaue und nachvollziehbare Begründung für die Befristung ist zwingend erforderlich.

Ein qualifizierter Zeitmietvertrag kann eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit: a) die Räume für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörigen seines Haushalts nutzen will, oder b) in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, so dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder c) die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will. 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 nicht innerhalb dieses Monats, kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen. Tritt der Grund der Befristung erst später ein, so kann der Mieter eine Verlängerung um einen entsprechenden Zeitraum verlangen (siehe BGB § 575 Abs. 2 und 3). Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. BGB § 545 findet keine Anwendung. Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf müssen schriftlich vereinbart werden.

Vorzeitige Kündigungsmöglichkeit für den Mieter: Der Mieter kann das Mietverhältnis vorzeitig schriftlich kündigen, mit einer Frist von:

- Kalendermonat(en)  
 Woche(n)  
 zum Monatsende, aber frühestens zum: \_\_\_\_\_  
 zum \_\_\_\_\_ eines Monats, aber frühestens zum: \_\_\_\_\_

Ein qualifizierter Zeitmietvertrag ist für beide Parteien grundsätzlich unkündbar. Es kann jedoch dem Mieter eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit eingeräumt werden. Davon unberührt bleibt die Möglichkeit der außerordentlichen Kündigung lt. BGB § 543.

## ▪ § 3 Mietzins

Die Miete beträgt monatlich  inkl. Betriebskosten.

Der anteilige Mietzins für den Zeitraum von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beträgt \_\_\_\_\_

Die Betriebskosten sind als  Vorauszahlung in Höhe von \_\_\_\_\_ anzusehen.  
 Pauschale anzusehen.

Sie beinhalten zusätzlich:  Tel.-Flatrate  DSL-Flatrate  Garage/Stellplatz  Reinigungsservice: ---

Bei Betriebskostenvorauszahlungen, die umlagefähige Betriebskosten i.S.v. § 27 II BetrKV betreffen, ist gemäß § 556 Abs. 3 BGB abzurechnen, über Pauschalen nicht.

**Internet, DSL, Telefon:**

Sofern ein Internetzugang zur Verfügung gestellt wird, kann der Mieter das Internet auf eigene Gefahr nutzen. Der Vermieter schließt jede Haftung im Zusammenhang mit der Internetnutzung durch den Mieter aus (ausgenommen ist der Haftungsausschluss bei Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit und bei grobem Verschulden gemäß § 309 Nr. 7 a+b BGB). Auch schließt der Vermieter jede Haftung für Schäden (z.B. Virusschäden), Folgeschäden oder Verluste während oder als Folge der Inanspruchnahme der Internetnutzung aus. Der Mieter hat eine rechtmäßige Nutzung des Internetanschlusses zu unterlassen. Die Unterzeichnenden vereinbaren, dass der o.g. Mieter die uneingeschränkte Haftung für sämtliche Inhalte übernimmt, die über den zur Verfügung gestellten DSL Anschluss des Vermieters aufgerufen werden. Ebenso haftet der Mieter für kostenpflichtig heruntergeladene Downloads, z.B. Musik, Filme, Programme. Vertragsinhaber bleibt der Vermieter, der die Kosten der DSL Pauschale trägt. Der Mieter hat das Besitzrecht über die Mietsache und damit die alleinige Verfügungsgewalt über den DSL Anschluss. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass der Anschluss auch nicht durch Dritte unrechtmäßig genutzt werden kann. Der Mieter erhält für die Mietzeit als Einziger die Zugangsdaten vom Vermieter. Kosten, die von der Telefon-Flatrate nicht abgedeckt sind (Auslandsgespräche, Handyteléfonoate, 0190-er Nummern etc.) trägt ebenfalls in voller Höhe der Mieter.

- Der Mieter meldet auf eigene Kosten  Strom  Gas an und schickt eine Anmeldebestätigung an den Vermieter.  
 Sonstige Mietzinsvereinbarungen (z.B. Sonderregelungen über Gasetagenheizungen und Nachtspeicheröfen): \_\_\_\_\_

Weitere Kosten:

- Eine Endreinigungspauschale in Höhe von ..... wird vereinbart.
  - Diese ist mit der 1. Miete zu Beginn des Mietverhältnisses zu zahlen, oder
  - wird nach Ablauf der Mietzeit von der Kautions (sofern eine Barkautions vorliegt) abgezogen.
- Der Mieter verpflichtet sich, Radio und Fernsehen bei der Gebühreneinzugszentrale (GEZ) auf seinen Namen anzumelden.
- Sonstige Kosten: .....

Regelungen zur Erhöhung des Mietzinses:

- Indexmiete: Die Miete wird nach frühestens ..... Jahr/en an die Entwicklung der Verbraucherpreise angepasst.

Die monatliche Miete verändert sich im gleichen Verhältnis, in dem sich ab Vertragsbeginn jeweils der vom Statistischen Bundesamt festgesetzte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland gegenüber seinem Stand von 1995 = 100 Punkte verändert. Von Mieterhöhungen nach §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, kann eine entsprechende Anpassung der Miete frühestens zum Ablauf eines Jahres nach der letzten Änderung verlangt werden. Eine Änderung der Miete muss in Textform geltend gemacht werden. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

- Sonstige Regelungen: .....

Gemäß § 558 Abs. 1 BGB bleibt der Mietzins bei Kurzzeitmietverhältnissen bis zu 15 Monate unverändert für die Dauer der vereinbarten Mietzeit bestehen.

▪ § 4 Kautions

Der Mieter leistet bei Abschluss des Mietvertrages eine Kautions in Höhe von .....

Diese ist spätestens zur Übergabe der Wohnung

- bar zu zahlen oder
- an unten genanntes Konto zu überweisen (Eingang der Zahlung vor Wohnungsübergabe) oder
- in Form einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft zu erbringen.

(Bei einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft verzichtet der Mieter auf das Recht der Einrede, der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorausklage [§§ 770, 771 BGB]. Er verpflichtet sich zur Zahlung auf erstmaliges Anfordern ohne Nachweis der die Fälligkeit begründeten Tatsachen.)  
 Der Vermieter zahlt dem Mieter die Kautions, bzw. reicht die Bankbürgschaft nach Beendigung des Mietverhältnisses innerhalb angemessener Zeit nach Räumung und Rückgabe der Wohnung zurück, soweit gegen den Mieter keine Ansprüche aus dem Mietverhältnis bestehen oder zu erwarten sind.  
 Der Mieter hat ein Anrecht darauf, dass die Kautions getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut angelegt wird. Die Zinsen stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheitsanlage (siehe § 551 BGB).

- Sonstiges: .....

▪ § 5 Zahlungsweise

- Die Miete ist monatlich im Voraus zu zahlen, spätestens jedoch am 3. Werktag des Monats auf das Konto:

Kontoinhaber: .....

Konto Nr.: ..... BLZ: .....

Bankinstitut: .....

BIC: ..... IBAN: .....

- Der Mieter verpflichtet sich, für die monatliche Mietzahlung einen Dauerauftrag einzurichten.
- Die Miete ist bar zu zahlen an folgenden Empfänger: .....

▪ § 6 Nutzung der gemieteten Räumlichkeiten

Die gemieteten Räumlichkeiten dürfen nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Nutzungsbefugt sind nur die Personen, die im Mietvertrag namentlich genannt sind. Ausgenommen sind hiervon Personen, die sich besuchsweise in den Räumlichkeiten aufhalten. Für diese Personen übernimmt der Mieter die Haftung (§ 278 BGB). Bauliche Veränderungen der Mietsache sind nicht zugelassen, bzw. bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung des Vermieters.

Der Mieter haftet für schuldhafte Beschädigungen der Mietsache und ihres Zubehörs, die er selbst bzw. die Person verursacht, die auf Veranlassung des Mieters mit der Mietsache in Berührung kommen.

Haustiere dürfen nur mit ausdrücklicher vorheriger Genehmigung des Vermieters gehalten werden. Ausgenommen davon sind Kleintiere, z.B. Zierfische oder Wellensittiche.

▪ § 7 Instandhaltung

Der Mieter ist verpflichtet, die Räumlichkeiten sowie sämtliche darin enthaltenen Gegenstände pfleglich zu behandeln und technische Geräte sachgemäß zu bedienen. Die Räumlichkeiten sind ausreichend zu lüften, zu heizen und regelmäßig zu reinigen. Leuchtmittel sind während der Mietzeit vom Mieter zu ersetzen. Bei eventuellen Schäden oder Mängeln ist der Vermieter oder sein Beauftragter unverzüglich zu informieren. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht entstehen.

▪ **§ 8 Vorzeitiger Auszug, Untervermietung**

---

Zieht der Mieter vorzeitig – vor Mietvertragsende – aus, ist die Miete bis zum Ablauf des Mietvertrages zu zahlen. Eine Untervermietung bedarf der schriftlichen Genehmigung des Vermieters.

▪ **§ 9 Zugangsberechtigung**

---

Nach Vorankündigung darf der Vermieter, bzw. sein Beauftragter die Räumlichkeiten zur Prüfung ihres Zustandes oder zur Ablesung von Messgeräten betreten. Der Vermieter, bzw. sein Beauftragter darf die Räumlichkeiten des Weiteren auch zu Besichtigungszwecken ab einem Monat vor Ablauf des Mietzeitraumes betreten. Der gewünschte Zugang ist dem Mieter rechtzeitig mitzuteilen.

Eine unberechtigte Zugangsverweigerung kann den Mieter schadensersatzpflichtig machen.

▪ **§ 10 Rückgabe**

---

Bei Ende des Mietverhältnisses sind die Räumlichkeiten in einwandfreiem Zustand und, soweit keine Endreinigung vereinbart ist, gereinigt an den Vermieter zu übergeben. Persönliche Gegenstände des Mieters dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters im Objekt verbleiben. Sofern die Möbel während der Mietzeit umgestellt wurden, müssen diese mit Ende der Mietzeit an den ursprünglichen Platz zurückversetzt werden. Die Rückgabe muss – soweit nicht anders vereinbart – bis spätestens 13 Uhr am letzten Tag der Mietzeit erfolgen.

Sämtliche Schlüssel sind dem Vermieter auszuhändigen. Dies gilt auch für vom Mieter etwa nachträglich angefertigte Schlüssel. Sämtliche Kosten wie z.B. Telefonkosten müssen beglichen werden. Bei nicht ordnungsgemäßer Rückgabe der Räumlichkeiten haftet der Mieter für den daraus resultierenden Schaden. Die Kautions kann bis zur Regulierung einbehalten werden.

Stellt der Mieter nicht rechtzeitig die Schlüsselgewalt des Vermieters her, muss der Mieter dem Vermieter den hieraus entstandenen Schaden ersetzen (z.B. durch Mietausfall oder Beschaffung eines Ersatzschlosses).

▪ **§ 11 Sonstiges**

---

Zusätzliche Vereinbarungen zu diesem Vertrag sind auf einem gesonderten Blatt aufzuführen, zu unterschreiben und mit dieser Vertragsurkunde zu verbinden. Zum Mietvertrag hinzugefügt wird:

Die Hausordnung

▪ **§ 12 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen**

---

Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein sollten, oder dieser Vertrag Lücken enthält, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich zusammenzukommen um anstelle der unwirksamen Bestimmungen eine wirksame Bestimmung zu vereinbaren, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung entspricht.

\_\_\_\_\_

Ort

\_\_\_\_\_

Datum

\_\_\_\_\_

Unterschrift Vermieter

\_\_\_\_\_

Ort

\_\_\_\_\_

Datum

\_\_\_\_\_

Unterschrift Mieter

Für eventuell entstehende Schäden oder Nachteile der Parteien, die sich aus der Verwendung dieses Vertragsformulars ergeben, haftet weder die City-Residence GmbH noch deren Mitarbeiter. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.