

I. Das Mietobjekt

1. Größe und Ausstattung

Angaben zu Wohnflächen, Zubehör, besondere Räume und Flächen,
insbesondere Gartennutzung und Garagen

2. Kosten des Objekts

Umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten

3. Geplante Dauer des Mietverhältnisses

Verträge auf unbestimmte Zeit und Zeitmietverträge

II. Die Person des/der Mieter

1. Auswahl der Mieter

2. Selbstauskunft

(Muster)

III. Das Mietvertragsformular

1. Die Tücke der Allgemeinen Geschäftsbedingungen „Rotkäppchen-Prinzip“

2. Regelungen über

a. Mietobjekt

Die Vermietung von Nebenräumen und Garagen

b. Laufzeit

Unbefristete Mietverhältnisse

Befristete Mietverhältnisse

Kündigungsausschluss

c. Mietzins und Mieterhöhung

aa. Die Mietpreisstruktur

Nettomiete

Betriebskosten Pauschale oder Abrechnung von Vorauszahlungen

Die Pflichten bei der Vereinbarung von Vorauszahlungen

Die Angabe der Nebenkosten und des Verteilerschlüssels

bb. Änderungsmöglichkeiten

Gesetzliche Mieterhöhung

Staffelmiete

Indexmiete

d. Instandhaltung und Schönheitsreparaturen

Die Schönheitsreparaturklausel

Klauseln über Instandsetzung und Wartung, Kleinreparaturklausel, mitvermietetes Inventar

Klausel für leihweise überlassenes Inventar:

Der Vermieter überlässt dem Mieter die in der Wohnung befindliche Einbauküche unentgeltlich. Sie ist nicht mitvermietet. Der Mieter ist berechtigt, die Elemente der Einbauküche (Möbel und Geräte) auszubauen und durch eigene Elemente zu ersetzen. Im Falle des Auszugs muss der Mieter die ausgebauten Elemente wieder an den ursprüngliche Ort zurücksetzen, außer wenn der Vermieter darauf ausdrücklich verzichtet.. Sind Elemente defekt, so kann der Mieter diese durch eigene ersetzen, die dann im Eigentum des Mieters bleiben. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, defekte Elemente der Einbauküche zu ersetzen oder zu reparieren.

Neutrale Schönheitsreparaturklausel:

Die Wohnung wird unrenoviert überlassen. Der Mieter kann die Wohnung frei dekorieren. Während des laufenden Mietverhältnisses schuldet keine Seite die Durchführung von Schönheitsreparaturen.

Soll der Mieter zu Schönheitsreparaturen verpflichtet sein, so muss ein Passus über den Zustand der Wohnung aufgenommen werden.

Z.B.:

Die Wohnung ist renoviert, der genaue Zustand wird im Übergabeprotokoll festgehalten.

Oder

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig. Der Vermieter hat den Renovierungsaufwand feststellen lassen, der Mieter erhält eine Ausgleich für den Renovierungsaufwand in Höhe von ... € für Material und Stunden Arbeitsleistung á 15,00 €, insgesamt ... €, der durch Erlass der Mieten zu Beginn des Mietverhältnisses gewährt wird.

e. Mietsicherheit

Anlageformen und Pflichten des Vermieters

Gefahr der Übersicherung

f. Klauseln zu Vertretung

g. Tierhaltung und Untervermietung

IV. Die Übergabe der Mietsache

1. Übergabeprotokoll für und wider

(Muster)

2. „Vorzeitige“ Übergabe der Schlüssel und der Wohnung

Übernahme von Pflichten

V. Pflichten während des Mietverhältnisses

1. Abrechnung der Betriebskosten

(Muster)

2. Instandhaltung und Gewährleistung der Nutzbarkeit

Grundsatz der Vermieter muss die Gebrauchstauglichkeit aufrecht erhalten.

Was ist, wenn Mängel gerügt werden:

1. Mieter muss darlegen und ggf. Beweisen, dass ein Mangel vorliegt.

2. Der Vermieter muss dann beweisen, dass der Mangel durch unzulässigen Gebrauch entstanden ist.

3. Ist ein Mangel nicht durch Fehlverhalten des Mieters bedingt, ist die Miete gemindert.

4. Druckmittel des Mieters:

Druckeinbehalt

Mietminderung

Ersatzvornahme

Kündigung

VI. Pflichtverletzung des Mieters

1. Störung des Gebrauchs

2. Fehlende Mietzahlung

3. Vereitelung der Besichtigung

VII. Die Beendigung des Mietverhältnisses

1. Kündigungsgründe

a. Eigenbedarf

b. Pflichtverletzung

(Muster)

Muster Selbstauskunft

Selbstauskunft

Name des/der Mietinteressenten:

Geburtsdatum

BPA

Bankverbindung

Derzeitige Adresse:

Arbeitgeber und Arbeitsstelle

Monatliches Nettoeinkommen

Name und Anschrift des bisherigen Vermieters _____

Welche und wieviele Personen wollen die Wohnung beziehen? _____

Werden Haustiere gehalten, wenn ja, welche? _____

Muster Übergabeprotokoll

Übergabeprotokoll

1. Mietobjekt: _____

Anwesende Parteien:

Für den Vermieter _____

Für den Mieter _____

Die Anwesenden haben das Mietobjekt besichtigt und dabei folgenden Zustand festgestellt:

Wohnzimmer: _____

Schlafzimmer: _____

Küche: _____

Bad: _____

WC: _____

Folgende Schlüssel werden den Mietern übergeben:

Zählerstände:

Strom: Zählernummer: _____ Zählerstand: _____

Das Übergabeprotokoll hat sowohl Vor- als auch Nachteile:

Was gemeinsam festgestellt wird, kann später nicht mehr bestritten werden. Das Protokoll enthält auch die Vermutung der Vollständigkeit. Mängel, die später festgestellt werden, können nicht mehr geltend gemacht werden, wenn der Zustand im übrigen festgehalten ist. Ergibt sich erheblicher Prüfungsaufwand, sollte lieber auf das Protokoll verzichtet werden. Halten Sie dann nur die Zählerstände und die Schlüsselübergabe fest und vermerken, dass über den Zustand der Wohnung keine Feststellungen getroffen wurde. Es gibt übrigens keine Pflicht zur gemeinsamen Abnahme.

Für die Abrechnung gilt:

1. Nur die Kosten, die im Vertrag aufgeführt sind, dürfen umgelegt werden
2. Die Abrechnung muss enthalten:
 - a. Die Gesamtkosten
 - b. Den Verteilerschlüssel mit Erläuterung
 - c. Den Anteil des Mieters nach Verteilerschlüssel und Zeitraum
 - d. Das Abrechnungsergebnis, Differenz aus Vorauszahlung und Gesamtergebnis
3. Die Heizkosten sind nach der Heizkostenverordnung zu berechnen.
4. Der Vermieter muss den Zugang der Abrechnung bis zum Ablauf des folgenden Kalenderjahres beweisen.
5. Der Mieter hat ein recht auf Einsicht der Belegen, kein Recht auf Zusendung. Ohne Belegeinsicht kann die Abrechnung in der Regel nicht bestritten werden.
5. Der Mieter kann Einwände gegen die Abrechnung bis ein Jahr nach Vorlage der Abrechnung erheben.

1.6.2008 - 31.8.2008

3
Monate

Betriebskosten			Jahresbe- trag	Zeitraum Musterman 3 Monate
Einzelposition	Gesamtbetrag	Verteilerschlüssel	Einzelbet	

			rag	
Versicherungen	423,30 €	Fläche	160,85 €	40,21 €
Grundsteuer	607,20 €	Fläche	230,74 €	57,68 €
Deichbeitrag	20,92 €	Fläche	7,95 €	1,99 €
Heizkosten Whg1	103,73 €	direkt	103,73 €	103,73 €
HeizkostenApp1	40,76 €	direkt	40,76 €	40,76 €
Wasser	811,73 €	Pro Kopf	405,87 €	101,47 €
Müllgebühren	93,00 €	direkt	93,00 €	23,25 €
Allgemeinstrom	424,53 €	Pro Kopf	212,27 €	53,07 €
Kabelgebühr	307,56 €	Pro Wohnung	153,78 €	38,45 €
Gesamtbetrag	2.832,73 €		1.408,94 €	460,60 €
Erstattg. Stadtwerke				-26,00 €
Vorauszahlungen				-450,00 €
Differenz	Nachzahlung			-15,40 €
	ausgekehrt aus 1. Abg.			37,73 €
			offen	22,33 €
Verteilerschlüssel				
Fläche	Wohnflächenanteil		38,00%	
direkt	Der gesamte Betrag entfällt auf die Wohnung			
ProKopf	Anteil der Gesamtbewohner		2/4	
Pro Wohnung	Bei 2 Wohnungen der halbe betrag		1/2	
Gesamtfläche in m ²	200			
Fläche Whg 1	100	Nachbar		
Fläche Whg 2	60	Mustermann		
Fläche App 1	16	Mustermann		
Fläche App 2	24	Nachbar		

Muster Abmahnung

Sehr geehrte/r Frau/Herr _____

gemäß Mietvertrag vom _____ ist geregelt, dass das Halten von Tieren mit Ausnahme von Kleintieren ohne meine ausdrückliche Zustimmung nicht erlaubt ist.

Von der Hausverwaltung erhielt ich den Hinweis, dass Sie seit dem _____ einen Hund der Rasse Rottweiler, Farbe braun, Schulterhöhe ca. _____, Gewicht ca. _____, in ihrer Wohnung halten. Sie haben mich hiervon zu keiner Zeit in Kenntnis gesetzt. Des weiteren fühlen sich Ihre Nachbarn sowie insbesondere die Kinder der Nachbarn durch Ihren Hund verunsichert.

Wie Ihnen sicherlich bekannt ist, handelt es sich bei Ihrem Rottweiler um einen Kampfhund, das heißt einer als gefährlich einzustufenden Rasse.

Hiermit mahne ich Sie wegen unerlaubter Tierhaltung ab und fordere Sie auf, den oben näher bezeichneten Hund bis zum _____ abzuschaffen und auch zukünftig keinen anderen Hund einer als gefährlich einzustufenden Rasse zu halten.

Rein vorsorglich weise ich Sie darauf hin, dass ich Sie gerichtlich auf Unterlassung der Tierhaltung in Anspruch nehmen oder das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise fristgemäß kündigen werde, sollten Sie Ihren Hund nicht abschaffen.

Muster Kündigung

Sehr geehrte/r Frau/Herr _____

ich kündige hiermit den mit Ihnen am _____ geschlossenen Mietvertrag über die Wohnung _____ fristlos gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3, § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB wegen Zahlungsverzugs.

Gründe:

Sie haben für die Monate _____ und _____ die Miete einschließlich Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von _____ bis heute nicht gezahlt, so dass am zwei aufeinander folgenden Terminen ein Rückstand von zwei Monatsmieten eingetreten ist. Die Miete ist laut Mietvertrag bis zum 3. Werktag eines Monats zu zahlen, so dass sie spätestens am _____ fällig war.

Die Mieten für die Monate _____ haben Sie am _____ und am _____ gezahlt, also zu spät.

Ich fordere Sie auf, die Mieträume bis zum _____ zu räumen und besenrein zurückzugeben. Ich mache Sie darauf aufmerksam, dass die Mietrückstände noch zu zahlen und Sie verpflichtet sind, mir bis zur tatsächlichen Räumung eine Nutzungsentschädigung zu zahlen.

Einer Fortsetzung des Mietverhältnisses widerspreche ich gemäß § 545 BGB bereits jetzt ausdrücklich.

Wegen der fortlaufend unpünktlichen Zahlung kündige ich zudem vorsorglich ordentlich zum _____. Zudem spreche ich vorsorglich eine Abmahnung aus. Soweit die Kündigung noch nicht möglich sein sollte, so führt die Abmahnung dazu, dass ein wiederholter Verstoß zur fristlosen oder hilfsweise fristgerechten Kündigung führen kann.

Nach erfolglosem Ablauf des Räumungstermins werde ich unverzüglich Klage erheben.