

## VERTRAG

WIRO  
WOHNEN IN ROSTOCK  
WOHNUNGSGESELLSCHAFT mbH  
Ust-Id Nr. DE 137383362

- Wohnungsunternehmen -

schließt mit

Herr Max Mustermann

- Mieter -

diesen Mietvertrag.

### § 1 Mietsache

Das Wohnungsunternehmen vermietet dem Mieter vom XX.XX.XXXX ab zu Wohnzwecken die Wohnung: 5. Geschoss, links im Hause **Musterstraße 1 in 18055 Rostock**.

Die vereinbarte Wohnfläche beträgt 53,97 m<sup>2</sup>.

Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Feststellung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der gemieteten Räume.

(1) Zu der in Abs. 1 bezeichneten Wohnung gehören:

2 Zimmer  
Bad  
Küche  
Terrasse  
Durchlauferhitzer Gas  
Fernwärme

(2) Bei der Wohnung handelt es sich um freifinanzierten Wohnungsbau. Die Miete ist frei vereinbart. Mieterhöhungen richten sich nach dem § 558 BGB in der jeweils gültigen Fassung.

Zum Mitgebrauch sind folgende Gemeinschaftsanlagen und Einrichtungen vorhanden:

Keller  
Trockenraum

## § 2 Miete

(1) Die Miete beträgt monatlich:	
Einzel-/Grundmiete	XXX,XX €
Vorauszahlungen gem. Abs. 3 AVB	XXX,XX €
für allgemeine Betriebskosten	XX,XX €
Heizungskosten	XX,XX €

(2) monatlich insgesamt zu zahlende Miete XXX,XX €

(3) Betriebskosten werden im Rahmen der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten umgelegt.

Eine genaue Aufzählung der Betriebskosten erfolgt unter Nr. 3 AVB.

Berechnungsgrundlage für die Betriebskosten ist grundsätzlich die Wirtschaftseinheit Musterstraße 1.

Bei Vorliegen sachlicher Gründe kann nach billigem Ermessen die Wirtschaftseinheit als Umlegungsmaßstab durch Erklärung in Textform an den Mieter mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden.

Soweit die Wohnung nicht verbrauchsabhängig ausgestattet ist, erfolgt die Abrechnung für den Zeitraum vom 01.01. bis zum 31.12. eines Jahres nach dem Verhältnis der Wohnflächen.

Mit und nach der Abrechnung kann durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe erfolgen.

Soweit neue Betriebskostenarten gem. der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten entstehen, neu eingeführt werden und/ oder sich erhöhen können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

Das Erhöhungsrecht nach § 560 BGB - auch für nachträglich neu entstehende Betriebskosten bleibt vorbehalten.

(4) Ansonsten können die Umlegungsmaßstäbe und Abrechnungszeiträume, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, nur nach billigem Ermessen unter schriftlicher Mitteilung an den Mieter mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden. Der Mieter ist berechtigt, in angemessener Zeit nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei dem Wohnungsunternehmen einzusehen.

Zieht der Mieter vor Ende eines Abrechnungszeitraumes aus, so wird auch seine Abrechnung erst mit der nächsten Gesamtabrechnung fällig.

(5) Außerdem sind vom Mieter nach Maßgabe der Allgemeinen Vertragsbestimmungen (Stand: ..... ) und der Hausordnung (Stand: ..... ):

- a) Die Schönheitsreparaturen auszuführen,
- b) Kosten der Beseitigung der Bagatellschäden zu tragen; diese umfassen das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden. Die Kosten

- der Beseitigung dürfen im Einzelfall den Betrag von 60,00 € (indiziert) und jährlich maximal 8 Prozent der Jahresmiete nicht übersteigen,
- c) die zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen zu reinigen, soweit es keine anderslautende Vereinbarung gibt,
  - d) die Schneebeseitigung und das Streuen bei Glatteis entsprechend den öffentlichen Vorschriften durchzuführen, soweit es keine anderslautende Vereinbarung gibt, weil die Miete diese Leistungen nicht deckt.

### **§ 3 Zusätzliche Vereinbarungen**

- entfällt -

### **§ 4 Mietdauer und Kündigung**

- (1) Das Mietverhältnis wird für unbestimmte Zeit abgeschlossen.
- (2) Der Vertrag kann vom Mieter bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats schriftlich gekündigt werden. Diese fristgerechte Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (3) Die fristlose Kündigung des Wohnungsunternehmens richtet sich nach Nr. 9 AVB, die ordentliche Kündigung nach den gesetzlichen Bestimmungen.

### **§ 5 Kautions**

- (1) Aus Sicherheit für alle Ansprüche des Vermieters aus dem Mietvertrag ist vom Mieter eine Kautions in bar oder durch unbefristete unbedingte selbstschuldnerische Bankbürgschaft zu leisten. Die Kautions umfasst das Dreifache der Grundmiete.
- (2) Die Kautions ist zu dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz zu verzinsen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit.
- (3) Die Sicherheitsleistung muss vor Einzug erbracht werden. Erfolgt die Kautionszahlung ratenweise, hat der Mieter 1/3 der Kautions vor Einzug zu zahlen.
- (4) Die Kautions ist innerhalb von 6 Monaten nach Auszug und vertragsgemäßer Rückgabe der Mietsache zur Rückzahlung fällig.

### **§ 6 Vertragsbestandteile**

- (1) Das Übergabeprotokoll wird bei der Wohnungsübergabe aufgenommen, unterschrieben und ausgehändigt.



(2) Folgende Unterlagen sind Bestandteil des Mietvertrages:

- a) Die Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB) in der Fassung .....
- b) Die Hausordnung (Stand: .....
- c) Broschüre "Richtig heizen und lüften - gesund wohnen"
- d) Bedienungsanleitung Rauchmelder

(3) Der Mieter hat jeweils 1 Exemplar erhalten.

Rostock, .....

WIRO Wohnen in Rostock  
Wohnungsgesellschaft mbH

\_\_\_\_\_

(Mieterin/Mieter)

\_\_\_\_\_

(Mieterin/Mieter)