

Wohnungs-Nr.: xxxxx/xxxx.x.xxxx.xx

**MUSTER**

**V E R T R A G**

Die STADT UND LAND  
Wohnbauten-Gesellschaft mbH  
Werbellinstraße 12, 12053 Berlin  
vertreten durch die Geschäftsführer  
Herrn Jürgen Marx und  
Herrn Michael Niestroj

- Vermieterin -

schließt mit xxxxxxxxxxxx

---

(Vorname Name)

(Beruf)

(geb. am)

---

(geborene)

- Mieter/in -  
- im Folgenden Mieter genannt -

diesen Mietvertrag.

### § 1 Mietsache

- (1) Die Vermieterin vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken die Wohnung Nr. (Wohnungsnummer)

XXXXX Berlin, XXXXXXXXXXXX

(Lage der Wohnung)

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

- (2) Die in Abs. 1 bezeichnete Wohnung besteht aus:

X Zimmern,  
Küche,  
Bad,  
Balkon,  
Flur/Diele,  
Kellerraum Nr.

- (3) Die Wohnung ist nicht preisgebunden.

- (4) Soweit die **Rundfunk- und Fernsehversorgung** noch durch die Vermieterin erfolgt, ist der Ausbau des Kabelnetzes sowie die Umstellung auf einen privaten Netzbetreiber geplant. **Mit dem Übergang des Kabelnetzes auf den privaten Betreiber wird die Vermieterin von ihrer Verpflichtung, Rundfunk- und Fernsehsignale zu liefern, frei.** Es ist Sache des Mieters, einen Vertrag mit dem privaten Netzbetreiber abzuschließen.

## § 2 Miete

**(1)** Die Miete beträgt monatlich:

a)	Nettokaltmiete	xxx,xx €
	zuzüglich	
-	Mietergarten	xxx,xx €
b)	Vorauszahlungen auf die Umlage der Betriebskostenarten gemäß § 2 Abs. 4 dieses Vertrages	
	Umlegungsmaßstab: xxx m <sup>2</sup> Wohnfläche	xxx,xx €
c)	Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser	
	Umlegungsmaßstab: bei vorhandener messtechnischer Einrichtung zur Verbrauchserfassung	xxx,xx €
	<b>monatlich insgesamt zu zahlende Miete:</b>	<b>xxx,xx €</b>

**(2)** Bei Abschluss des Mietvertrages fällig:  
Anteiliger Gesamtbetrag: xxx,xx €  
=====

**(3)** Die Vermieterin ist berechtigt, gesetzlich zulässige Mieterhöhungen vorzunehmen (Nr. 2 AVB). Das Recht auf Umlage erhöhter Betriebskosten nach § 560 Abs. 4 BGB wird vereinbart.

**(4)** Zusätzlich zu der vereinbarten Miete (Nettokaltmiete) trägt der Mieter sämtliche Betriebskosten im Sinne des § 19 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz und der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der jeweils gültigen Fassung. Aufgrund der BetrKV vom 25. November 2003/01.01.2004 handelt es sich dabei um folgende Betriebskosten:

1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks;
2. Die Kosten der Wasserversorgung;
3. Die Kosten der Entwässerung;
4. Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage oder des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen einer zentralen Heizungsanlage oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaszentralfeuerstätten;
5. Die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage;
6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen;
7. Die Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzugs;
8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung;
9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung;
10. Die Kosten der Gartenpflege;
11. Die Kosten der Beleuchtung;
12. Die Kosten der Schornsteinreinigung;
13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung;
14. Die Kosten für den Hauswart;
15. Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage oder des Betriebs

- der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage;
16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege;
  17. Sonstige Betriebskosten:
    - Kosten für den Wachschatz, Pförtnerdienst;
    - Kosten für die Wartung von technischen Sicherheitsanlagen;
    - Kosten für Bedienungs-, Betriebs-, Strom- und Wartungstechnik für Müllschlucker oder Müllabsauganlagen, Müllverdichter, Abwasserreinigungsanlagen;
    - Kosten für die Wartung von Feuerlöschern einschließlich der Kosten für das Auffüllen von Löschpulver;
    - Kosten für Blitzschutzanlagen einschließlich der Kosten für eine TÜV-Abnahme;
    - Kosten für die Be- und Entlüftungsanlagen,
    - Kosten für den Betrieb und die Wartung von Rigolensystemen;
    - Kosten der Dachrinnenreinigung;
    - Kosten für die Prüfung der Betriebssicherheit technischer Anlagen, insbesondere Kosten für die Revision von Elektroanlagen, Gasgeräten, brandschutztechnischen Einrichtungen sowie weiterer installierter Haustechnik.

Sollte der Gesetz- oder Ordnungsgeber weitere Betriebskosten zulassen oder sollten aus einem anderen Grund derartige entstehen, ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter die Zustimmung zu verlangen, diese zusammen mit den schon jetzt vereinbarten Betriebskosten als Umlage geltend zu machen.

Erhöhen sich während der Abrechnungsperiode die Betriebskosten, sodass die Vorauszahlungen die Betriebskosten voraussichtlich nicht decken, ist die Vermieterin auch während des Abrechnungszeitraumes nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zur angemessenen Anpassung der Vorauszahlungen berechtigt; das Erhöhungsverlangen ist zu erläutern.

Bei Vorliegen sachlicher Gründe können die Umlegungsmaßstäbe und Abrechnungszeiträume nach billigem Ermessen unter schriftlicher Mitteilung an den Mieter mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden.

Die gesetzlichen Vorschriften insbesondere der Heizkosten-Verordnung sind dabei einzuhalten. Der Mieter ist berechtigt, in angemessener Zeit nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei der Vermieterin einzusehen.

- (5) Die monatlichen Zahlungen sind unter Angabe der Wohnungsnummer auf das nachstehende Konto zu leisten:

XXXXXX Bank AG

Bankleitzahl: xxxxxxxxx

Konto-Nr.: xxxxxxxxx

- (6) Der Mieter hat nach Maßgabe der Allgemeinen Vertragsbestimmungen die Schönheitsreparaturen zu tragen, weil die Miete diese Leistungen nicht deckt.

### **§ 3 Zusätzliche Vereinbarungen**

- a) Der Mieter hat bei Vertragsbeginn eine Kautionsleistung (Sicherheitsleistung) von insgesamt xxx,xx € zu zahlen.  
In Bezug auf Zweckbestimmung, Verwendung und Verzinsung gelten die Bestimmungen des § 551 BGB.

Die Kautions ist vom Mieter auf das Kautionskonto bei der

**XXXXX Bank AG Berlin,  
Konto-Nummer: XXXXX  
Bankleitzahl: XXX XXX XX**

eininzuzahlen bzw. zu überweisen.

Die Fälligkeit der Kautions richtet sich nach § 551 Absatz 2 BGB. Danach kann der Kautionsbetrag auch in drei gleichen monatlichen Teilbeträgen gezahlt werden, wobei die erste Teilzahlung zu Beginn des Mietverhältnisses fällig ist, die weiteren Teilzahlungen jeweils mit der zweiten und dritten Mietzahlung zu leisten sind.

- b) Die Verzinsung der Einlage erfolgt mit dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz. Die jährlich anfallenden Zinsen werden, sofern sie nicht der Zinsabschlagsteuer unterliegen, dem Betrag der Kautions gutgeschrieben. Die Kautions einschließlich der angefallenen Zinsen wird dem Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses ausbezahlt, sofern keine Ansprüche des Vermieters mehr bestehen. Derartige Ansprüche können sich bei preisfreiem Wohnraum u.a. aus durch den Mieter in der Wohnung verursachten Schaden, unterlassenen Schönheitsreparaturen sowie rückständiger Miete ergeben. Der Vermieter kann in diesen Fällen mit der Kautions aufrechnen. Auch hier gelten die gesetzlichen Vorschriften.
- c) Der Mieter hat das Recht, vor Abschluss des Mietvertrages Einsicht in den Energieausweis zu nehmen. Der Energieausweis dient ausschließlich der Information und war nicht Gegenstand der Vertragsverhandlungen. Aus dem Energieausweis lassen sich keine Rechte, insbesondere keine Gewährleistungs- und Modernisierungsansprüche herleiten.
- d) ----

#### **§ 4 Mietdauer und Kündigung**

- (1) Das Mietverhältnis beginnt ab tt.mm.jjjj und wird für unbestimmte Zeit abgeschlossen.  
Die Kündigungsfristen seitens des Mieters richten sich nach § 573c BGB.
- (2) Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Die fristlose Kündigung richtet sich nach den gültigen gesetzlichen Vorschriften.
- (3) Die Vermieterin wird von sich aus das Mietverhältnis grundsätzlich nicht auflösen. Sie kann in besonderen Ausnahmefällen das Mietverhältnis schriftlich unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen, wenn wichtige berechnete Interessen der Vermieterin eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen.

Die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (Nr. 9 AVB).

### **§ 5 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen**

- (1) Soweit und solange eine Vertragsbestimmung zu zwingenden gesetzlichen Vorschriften im Widerspruch steht, tritt an ihre Stelle für die Geltungsdauer der gesetzlichen Vorschrift diese gesetzliche Regelung.
- (2) Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Der Vertrag bzw. die betroffene Bestimmung ist in diesem Fall durch Umdeutung so zu gestalten bzw. zu ergänzen, dass der mit der unwirksamen oder nichtigen Bestimmung gewünschte wirtschaftliche und rechtliche Zweck erreicht wird. Das gleiche gilt, wenn bei Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Vertragslücke offenbar wird.

### **§ 6 Vertragsbestandteile**

- (1) Das Übergabeprotokoll wird bei der Wohnungsübergabe aufgenommen, unterschrieben und ausgehändigt.
- (2) Folgende übergebene Unterlagen sind Bestandteil des Mietvertrages:
  - Die Hausordnung Fassung vom Mai 2006
  - Die Allgemeinen Vertragsbestimmungen Fassung vom Januar 2009
  - Die Besonderen Vertragsbestimmungen Fassung vom Mai 2006

Berlin, .....

Berlin, .....

\_\_\_\_\_  
i. V. XXXXXX      i. A. XXXXXX  
- Vermieterin -

\_\_\_\_\_  
XXXXXX  
- Mieter -

### **Hinweis auf Steuerpflicht von Kapitalerträgen**

Gemäß des Mietvertrages vom XXXXXXX (Nr.:XXXXXX) ist eine Kautionshöhe von xxx,xx € zu zahlen.

Soweit die Kautionshöhe nicht in Form eines Sparbuches oder einer Bankbürgschaft gestellt wird, behält sich die Vermieterin vor, das Kautionskonto ggf. über die Auslandsfiliale einer deutschen Großbank zu führen. In diesem Fall wird der Mieter im ersten Quartal eines jeden Jahres die Zinsmitteilung für das vergangene Jahr erhalten.

Der Mieter wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Kapitalerträge aus dem Ausland ebenfalls - also auch die Zinserträge aus dieser Kautionshöhe - von ihm selbst zu versteuern sind.

Ein Exemplar dieser Erklärung wird dem Mieter nach Unterzeichnung ausgehändigt.

Berlin, .....

---

XXXXXX  
- Mieter -