



Mietvertrag / Rental Contract

Vertragsparteien / Parties

Mieter / Tenant

Name _____

Adresse / Address _____

Telefon / Telephone _____

E-mail _____

Vermieter / Landlord

Name _____

Adresse / Address _____

Telefon / Telephone _____

E-mail _____

Objektverwalter (falls zutreffend) / Property Manager / "Authorized Representative" (if applicable)

Name _____

Adresse / Address _____

Telefon / Telephone _____

E-mail _____

Firma / Company _____

Objektverwalter repräsentiert den Vermieter bezüglich aller Belange des Mietvertrages. Die Benennung eines anderen Repräsentanten bedarf der Schriftform und der Unterschrift des Vermieters.

Authorized Representative represents Landlord in all issues of the Rental Agreement. The appointment of a different Authorized Representative must be in writing, signed by Landlord.

Bankverbindung / Bank information

Kontoinhaber /
Account holder _____

Bank Name _____

IBAN Nummer/
IBAN Number _____

BIC/Bank
Identification
Number _____

Mieträume / Rental Property

Das Mietverhältnis beginnt am _____ **und läuft auf unbestimmte Zeit.**
The tenancy is indefinite and begins on _____

Adresse/Address: _____

Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Stadt / Street, Number, Zip Code City

Das Folgende ist Bestandteil der Mietsache / The following is part of the Agreement:

Wohzimmer Living Room	<input type="checkbox"/>	Esszimmer Dining Room	<input type="checkbox"/>	Küche Kitchen	<input type="checkbox"/>	Schlafzimmer Bed Room	<input type="checkbox"/>	Bad Bath	<input type="checkbox"/>
WC WC	<input type="checkbox"/>	Andere Räume Other Rooms	<input type="checkbox"/>	Speicher Attic	<input type="checkbox"/>	Kellerräume Basement	<input type="checkbox"/>	Balkon Balcony	<input type="checkbox"/>
Terrasse Terrace	<input type="checkbox"/>	Garten Garden	<input type="checkbox"/>	Garage Garage	<input type="checkbox"/>	KFZ Stellplätze Parking Spaces	<input type="checkbox"/>		
H Haustiere erlaubt Pets allowed	<input type="checkbox"/>	Wohnfläche Living Space	<input type="checkbox"/>	Nutzfläche Usable Space	<input type="checkbox"/>	Gesamtfläche Total Space	<input type="checkbox"/>		
		qm/sqm		qm/sqm		qm/sqm			

EFH/Single House RH/Town House DHH/Duplex Wohnung/Apartment - im/on _____ Stock/Floor

Alle Gemeinschaftsräume können vom Mieter ohne Einschränkung genutzt werden.
All common areas can be used by the tenant without restrictions.

Inventar und Ausstattung Folgende Einrichtungsgegenstände werden mit vermietet:
Furniture and Equipment The following is part of the property and subject to this agreement:

Vertragsbestimmungen / Terms of Agreement

Mietzins und Nebenkosten / Rent and Operational Expenses

Monatliche Kaltmiete / Monthly Basic Rent	Euro	<input type="text"/>
Garage, Parkplatz / Garage, Parking Space	Euro	<input type="text"/>
Vorauszahlung für Betriebskosten * / Advance Payment for Operating Costs *	Euro	<input type="text"/>
Gesamtmonatsmiete / Monthly Total Rent Amount	Euro	<input type="text"/>

Oder / Or

Alles - Inklusiv-Mietvertrag - Gesamtmonatsmiete All Inclusive Agreement - Monthly Total Rent Amount	Euro	<input type="text"/>
Betriebskostenkalkulation bei „Alles Inklusiv Mietverträgen“ ** Operating Costs Calculation for "All Inclusive Contracts" **	Euro	<input type="text"/>

* Der Vermieter oder sein Objektverwalter werden die Betriebskostenrechnung einmal jährlich nach Erhalt der zugrunde zu legenden Einzelrechnungen erstellen und dem Mieter zukommen lassen. Kopien der Rechnungen werden der Abrechnung für den Mieter kostenfrei beigelegt.

* Landlord or Authorized Representative shall provide the tenant the annual utility bills once a year immediately upon receipt of the applicable invoices. Copies of the invoices shall be attached to the annual bill without fee to Tenant.

** Bei "Alles-Inklusiv-Mietverträgen" ist die Betriebskostenkalkulation zur Berechnung der Netto Kaltmiete nötig.

** Operating cost calculation is required for "All Inclusive Agreements."

Mietsicherheit

Die Mietkaution ist auf 2 Monatskaltmieten begrenzt und beträgt € _____

Die Kautions ist bei Einzug fällig wenn keine anderen Vereinbarungen, wie zum Beispiel Ratenzahlung, getroffen wurden. Der Vermieter verpflichtet sich, die Kautions zinsbringend auf einem separaten, insolvenzsicheren Mietkautionskonto anzulegen (BGB 551.3). Der Vermieter legt dem Mieter innerhalb eines Monats nach Erhalt der Kautions den Nachweis der ordnungsgemäßen Kautionsanlage („Bankbestätigung“) vor. Falls der Nachweis nicht innerhalb der Frist erbracht wird, hat der Mieter das Recht die Mietzahlungen in Höhe der Mietkaution zurück zu behalten, bis der Vermieter den vereinbarten Nachweis vorlegt.

Security Deposit

The Security Deposit ("Deposit") is

€ _____

and does not exceed two-months basic rent.

Deposit is due at move-in, unless other arrangements, such as installment payments, have been made. Landlord shall place Deposit in a Mietkautionskonto, insolvency secured, interest-bearing account, separate from Landlord's assets, in accordance with BGB 551.3. Within one month of receipt of Deposit, Landlord shall provide a copy of the Mietkautionskonto statement ("Statement") to Tenant. If Landlord fails to provide Statement within this period, Tenant may withhold rent, not to exceed the amount of Deposit, until Landlord provides Statement.

Nebenkosten Kennzeichnung / Operational Cost Description

Strom Electricity		Allgemeinstrom Common Electricity		Hausmeister Care Taker		Grundsteuer Property Tax		Brand- versicherung Fire Insurance	
Heizung Heating		Heizungswartung Furnace Maintenance		Rauchmelder- wartung Smoke Detector Maintenance		Winterdienst Snow Removal		Hausbesitzer Haft- pflichtversicherung Home Owner Liability Insurance	
Warmwasser Hot Water		Fahrstuhl Elevator		Allgemeine Gartenpflege Basic Garden Care		Kabel TV Cable TV			
Wasser Abwasser Water Sewage		Müllgebühren Garbage Disposal		Kaminkehrer Chimney Sweep		Regenwasser- gebühr Rain Water Fee			

Die Tabelle ist komplett auszufüllen / The table must be completed in full

Für die anfallenden Arbeiten / Kosten unter den mit (S) gekennzeichneten Positionen ist der Mieter verantwortlich. Der Mieter hat direkt mit dem Anbieter / Versorger einen Vertrag abzuschliessen und abzurechnen.

Positionen die mit (N/A) gekennzeichnet sind treffen nicht zu und werden in der Nebenkostenabrechnung nicht verrechnet.

Mit (V) gekennzeichnete Positionen sind in der Vorauszahlung für die Nebenkosten enthalten. Der Vermieter hat eine jährliche Endabrechnung zu erstellen.

Mit (INCL) gekennzeichnete Kosten sind in der Miete enthalten und werden nicht gesondert abgerechnet. Ein erhöhter Verbrauch berechtigt nicht zur Anhebung der Miete.

Positions marked with (S) indicate Tenant is responsible for payment and execution. Tenant must coordinate directly with the provider / utility company.

Positions marked with (N/A) are not applicable and shall not be charged in the annual final bill.

Positions marked with (V) are included in the monthly advance payments for operational costs. Landlord must provide a final annual bill.

Positions marked with (INCL) are included in the rent and shall not be billed separately. Rent cannot be increased due to increased consumption.

Verbrauchserfassung und Abrechnungsweise

Alle Messinstrumente die zur Verbrauchserfassung genutzt werden müssen den gültigen Eichvorschriften entsprechen. Verbrauchsdaten, die mit Messinstrumenten, deren Eichzeitraum abgelaufen ist, oder die aus technischen Gründen für die individuelle Verbrauchserfassung nicht geeignet sind, dürfen zur Berechnung der Nebenkosten nicht verwendet werden. Der Vermieter ist für den ordnungsgemäßen Zustand aller zur Verbrauchserfassung installierten Messinstrumente verantwortlich

Abrechnungsweise (Zusammenfassung Nebenkosten)

Der Vermieter übersendet eine Jahresendabrechnung, bei der die tatsächlichen Kosten mit den Vorauszahlungen verrechnet werden. Nachzahlungen sowie Rückerstattungen werden innerhalb eines Monats, nach Zugang der Endabrechnung, vom Mieter bzw. Vermieter vorgenommen. Der Betrag der Vorauszahlung kann erhöht oder gesenkt werden - jeweils nach den tatsächlich entstandenen Kosten des Vorjahres.

Consumption Recording and Billing Method

All meters used to record Tenant's consumption must be accurate, comply with current calibration regulations, and be used to identify solely Property's consumption. Inaccurate or improperly calibrated meters cannot be used for billing purposes. Landlord is responsible for all metering devices used to record consumption.

Billing Method

Landlord shall submit an annual bill, listing the actual costs offset against the advance payments. Landlord or Tenant, whichever party owes the offsetting amount, shall pay all debts or refunds within one month of receipt. Tenant may adjust the amount of advance payments depending on the consumption and the actual costs of the previous year.

Verbrauchserfassung und Abrechnungsweise / Consumption Recording and Billing Method

Nach Verbrauch (Aufzählung der Nebenkostenarten) / Based on consumption (list of utilities):

Nach anteiliger Wohnfläche, Personenschlüssel (Aufzählung der Nebenkostenarten)

Based on living space shared, family size versus number of persons in building (list of utilities):

Zustand der Mieträume

Der Zustand der Mietsache wird bei der Übergabe im Einzugsprotokoll festgehalten.

Ölheizungen (Öltanks)

Der Öltank der Heizung muss beim Einzug vom Vermieter komplett gefüllt sein. Beim Auszug ist der Mieter verpflichtet den Tank im gefüllten Zustand zu hinterlassen.

Malerarbeiten

Die Kosten für Malerarbeiten übernimmt der Vermieter.

Individuelle Regelung zwischen Mieter und Vermieter. Siehe Zusatzvereinbarungen.

Mieter übernimmt Mietsache in unrenovierten Zustand. Rückgabe der Mietsache am Ende der Mietzeit erfolgt in unrenovierten Zustand. Mieter schuldet keine Schönheitsreparaturen.

Schlüssel

Vermieter kann einen Schlüssel für das Mietobjekt behalten (nur für Notfälle).

JA

NEIN

Satellitenschüssel

Mieter darf eine Satellitenschüssel installieren.

JA

NEIN

Property Condition

Tenant shall record the condition of Property on the move-in inspection report.

Fuel Oil Heating (Oil Tanks)

Landlord shall fill the oil tank completely before move-in. Tenant shall refill the oil tank completely at move-out.

Painting

The landlord accepts the cost for painting.

Individual agreement between tenant and Landlord. See additional agreements for details.

Tenant accepts rental property in un-renovated (as is) condition. Rental property will be returned in un-renovated condition on the end of the lease. Tenant is not obligated to perform cosmetic repairs.

Emergency Key

Landlord may keep a key for emergency purposes only.

YES

NO

Satellite Dish

Tenant may install a satellite dish.

YES

NO

Pflichten / Property Obligation

Instandhaltung der Mietsache

Schäden des Mietobjekts sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter. Der Mieter hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie deren ausreichende Beheizung und Belüftung sowie dem Schutz der Innenräume und von außenliegenden Wasserleitungen und Zapfstellen vor Frost zu sorgen.

Benutzung der Mietsache

Die Untervermietung oder die Überlassung der Mietsache an Dritte bedarf der Zustimmung des Vermieters. Hiervon ausgenommen sind Ehepartner oder Lebensgefährten des Mieters.

Bagatellschäden und Kleinreparaturen

Die Kosten für die Reparaturen von Bagatellschäden bis zu EUR 50.- im Einzelfall, maximal aber EUR 200.- pro Kalenderjahr trägt der Mieter. Dazu zählen die Arbeiten an denjenigen Gegenständen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Gebrauch unterliegen.

Inspektionen der Mietsache durch den Vermieter oder durch dessen Beauftragte

Der Vermieter hat jede Besichtigung / Inspektion etc. der Mietsache mit mindestens 48 Stunden Vorlaufzeit dem Mieter anzukündigen (liegt dazwischen ein Wochenende oder ein Feiertag, so verlängert sich diese Frist auf 72 Stunden). Grund und Dauer der Besichtigung / Inspektion, sowie die Namen der zutretenden Personen, ist vorab schriftlich mitzuteilen. Der Mieter hat die erforderlichen Absprachen zwecks Zugang zur Mietsache mit dem Vermieter zu treffen.

Up-Keep and Care

Tenant shall immediately report damages to Property to Landlord. Tenant may be liable for subsequent damage caused by late reporting or failure to report. Tenant is responsible for regular cleaning and upkeep of Property, including adequate heating, ventilation, and frost protection of the interior and of faucets/pipes outside.

Use of Property

The subleasing or relinquishment of Property to a third party requires Landlord's written approval, with the exception of spouses or domestic partners.

Small Repairs and Damages

Tenant shall pay for repairs less than € 50.00 per individual case, not to exceed a total of € 200.00 per calendar year. These repairs include maintenance costs of those items and facilities in direct and frequent use.

Privacy Clause / Inspection Procedures

Landlord must notify Tenant 48 hours in advance, or 72 hours if a weekend or holiday falls during this period, in writing about any visit or inspection Landlord wishes to perform. Landlord must provide up front and in writing the reasons, duration, and names of the persons entering Property. Tenant shall coordinate with Landlord to allow Landlord access to Property

Kündigung / Termination of Contract

Kündigung wegen Eigenbedarf

Der Vermieter versichert dem Mieter, dass er

vor dem _____ keine

Eigenbedarfskündigung ausspricht.

Verkauf

Beim Eigentümerwechsel wird der neue Eigentümer diesen Vertrag unverändert

übernehmen und wird bis zum _____ keine

Eigenbedarfskündigung aussprechen.

Fristgerechte Kündigung

Der Mietvertrag kann unter Einhaltung einer Frist von 90 Tagen gekündigt werden. Die Kündigung muss schriftlich, per Einwurf-Einschreibebrief oder durch persönliche Übergabe der Kündigung erfolgen.

Sonderkündigungsklausel

Dem Mieter wird das Recht eingeräumt, den Mietvertrag aus Gründen, die aus der Beschäftigung für die US-Regierung resultieren mit einer verkürzten Kündigungsfrist von 30 Tagen schriftlich zu kündigen. Derartige Gründe sind zum Beispiel: Dienstliche Versetzung des Mieters, Einweisung in eine Dienstwohnung, vorzeitig angeordnete Rückkehr der Familienmitglieder oder Notfälle.

Die Kündigung hat schriftlich per Einwurf-Einschreibebrief bzw. durch persönliche Übergabe zu erfolgen.

Beginn der Kündigungsfristen

Die Kündigungsfristen beginnen mit dem Zugang des Kündigungsschreibens beim Vermieter.

Landlord's Personal Use

Agreement will not be terminated for Landlord's

personal requirements before _____

Change of Ownership

If there is a change of ownership, the subsequent owner must accept Agreement in whole and shall not terminate Agreement for any personal

requirement before _____

Termination with Due Notice

Agreement can be terminated with a 90-day termination notice. Tenant must submit termination notice in writing and deliver it by registered mail or in person.

Special Clause for US Government Reasons

For US Government reasons, Tenant may terminate Agreement with a 30 day termination notice. US Government reasons include, but are not limited to, relocation to another duty station, directed move to Army Family Housing Quarters, early return of dependents, or emergencies.

Termination notice shall be submitted in writing and delivered to Landlord by registered mail or hand delivery.

Start of Termination Period

The termination period starts from Landlord's receipt of the termination notice.

Übergabe der Mietsache / Return of Property

Vorabnahme

Mieter und Vermieter sind gehalten, mindestens 3 Wochen vor dem Auszug eine gemeinsame Vorabnahme an der Mietsache durchzuführen.

Auszugsinspektion und Rückgabe der Mietsache

Der Vermieter muss an der Endabnahme der Mietsache, am vereinbarten Tag der Rückgabe teilnehmen. Falls ein Vertreter des Vermieters erscheint, ist dieser dem Mieter mindestens 72 Stunden vorher zu benennen. Der im Übergabeprotokoll gemeinsam festgestellte Zustand der Mietsache ist für Mieter und Vermieter endgültig und verbindlich. Der Vermieter hat die Mietkaution direkt nach Abschluss der Auszugsinspektion an den Mieter auszuhändigen. Der Mieter hat die Mietsache und alle ihm ausgehändigten Schlüssel zusammen mit der Mietsache zurück zu geben.

Der Mieter gibt dem Vermieter seine Bankinformationen und seine Nachsendeadresse oder Email-Adresse zum Zwecke der Zahlung bzw. für die Übersendung der Schlussrechnung.

Auszug in Abwesenheit des Vermieters

Das Nichterscheinen des Vermieters oder dessen Vertreters zum vereinbarten Auszugstermin wird als Einverständnis des Vermieters gewertet, dass er den Inhalt des vom Mieter oder eines Mitarbeiters des Amerikanischen Wohnungsamtes erstellten Auszugsprotokolls akzeptiert.

Der im Übergabeprotokoll festgestellte Zustand der Mietsache ist für ihn verbindlich. In diesem Fall wird eine Kopie des Auszugsprotokolls sowie die Hausschlüssel werden vom Mieter dem Vermieter per Einwurf-Einschreibebrief zugesandt.

Pre-inspection

Landlord and Tenant shall perform a pre-move out inspection, at least three weeks before move-out.

Final Inspection and Hand-Over

Landlord must attend the final inspection on the day Property is returned. Any representative of Landlord shall be appointed in writing at least 72 hours in advance. The condition of Property jointly recorded in the move-out protocol is final and binding. Landlord shall return Deposit immediately after completion of the move-out inspection. Tenant shall return Property and all Property keys in possession.

Tenant will provide his or her bank information and forwarding address or email address for the purpose of payment and receipt of the final utility bill.

Landlord's Absence During Move-out

Landlord's or Authorized Representative's absence on the day of the move-out inspection will be construed as consent/approval of the content of the move-out inspection, prepared by Tenant or a HSO representative.

The condition of Property recorded in the move-out protocol is accepted as final. Tenant shall then send to Landlord a copy of the move-out inspection and Property keys by registered mail.

Zusatzvereinbarungen / Additional Agreements

Individuelle Vereinbarungen / Special Agreements:

Erlaubnis zur Haustierhaltung (Art und Anzahl der Haustiere angeben):
Permission to have pets (list kind and number of pets):

Vertragsanhänge

Die Parteien sind sich darüber einig, dass bei Abschluss des Mietvertrags das Einzugsprotokoll zum wesentlichen Bestandteil des Mietvertrags wird.

Besitz

Der Vermieter bestätigt, dass ihm das zur Vermietung angebotene Objekt gehört und er uneingeschränkt darüber verfügen kann.

Durch Dritte verursachte Schäden

Der Mieter hat alle von Dritten verursachte Schäden zu notieren und dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter ist dem Vermieter behilflich, Schadensersatzansprüche an die betreffende dritte Partei richten zu können; er ist nicht berechtigt, diesbezüglich einen Verzicht zu erklären.

Der Vermieter hat seine Ansprüche bei der dritten Partei geltend zu machen, er darf sich nicht eigenmächtig aus der Mietkaution befriedigen.

Agreement Attachments

Both parties agree that with the signed execution of Agreement, the move-in protocol becomes a substantial part of this contract.

Ownership

Landlord assures ownership of Property and ability to lease Property without encumbrances or restrictions.

Damages Caused by Third Parties

Tenant must note and immediately report damages caused by third parties to Landlord. Tenant shall assist Landlord in filing a claim against third parties who cause any damage. Tenant is not authorized to sign a damage waiver on Landlord's behalf.

Landlord shall file a claim against the third party and cannot use Deposit to pay for the damage.

Vertragsinhalt / Agreement Content

1. Die Parteien sind sich ausdrücklich darüber einig, dass zu diesem Vertrag keinerlei mündliche Nebenabreden bestehen und jegliche Änderungen oder Ergänzungen der Schriftform bedürfen. Dieser Vertragsvordruck darf im Wortlaut nicht verändert werden. Zusätze dürfen nur unter "Individuelle Vereinbarungen" hinzugefügt werden, bedürfen aber der vorherigen Genehmigung des amerikanischen Wohnungsamtes Stuttgart („HSO“). Streichungen und Veränderungen von Vertragsteilen und Vertragszusätzen sind nicht zulässig und deshalb unwirksam.

2. Sollten Klauseln aus diesem Vertrag nebst Anlagen unwirksam sein oder werden, so sind sich die Parteien darüber einig, dass die übrigen Klauseln aus dem Vertrag ihre Gültigkeit behalten sollen. Die unwirksame Klausel wird dann durch eine solche ersetzt, die dem wirtschaftlich gewollten Inhalt in rechtlich zulässiger Weise entspricht.

3. Das HSO, die Regierung der Vereinigten Staaten von Amerika, deren Behörden oder die Bediensteten dieser Behörden sind in diesem Vertrag keine Vertragspartner; deren Haftung für diesen Vertrag ist deshalb ausgeschlossen.

4. Es ist dem Mieter nicht gestattet, den Vertrag vor der Prüfung durch das HSO zu unterschreiben. Verträge die vor der Vertragsprüfung vom Mieter bereits unterschrieben wurden, können vom HSO nicht mehr gegengezeichnet werden und sind rechtlich nicht durchsetzbar.

1. No verbal agreements exist between Parties and any change or addition to Agreement must be made in writing. The wording of Agreement shall not be altered. Additions are allowed only in "Special Agreements." All agreements and additions require prior coordinated approval from The Stuttgart Housing Services Office ("HSO"). Deletions, additions, or changes to Agreement are otherwise considered null and void.

2. If a clause of this contract is ineffective or becomes ineffective, all other clauses shall remain valid. The ineffective clause may be replaced with a substantially similar, mutually agreed-upon, valid clause.

3. HSO, the United States Government, its agencies, and officials acting in an official capacity are not parties to this contract and are not liable for any matters.

4. Tenant may not sign Agreement prior to the HSO's review. Agreement does not become effective until HSO reviews and countersigns it. Any agreement signed by Tenant prior to review cannot be countersigned by the HSO and is legally unenforceable.

Datum/Date

Unterschrift Vermieter /Signature Landlord

Datum/Date

Unterschrift Mieter/Signature Tenant

Datum/Date

Sachbearbeiter Amerikanisches Wohnungsamt / Housing Services Office Representative