

Mietvertrag für Wohnraum-Mietverhältnisse

Der/die Vermieter

wohnhaft in

und der/die Mieter/in

zurzeit wohnhaft in

schließen den folgenden Mietvertrag für Wohnraum.

§ 1 Mietsache

1. Im Haus

Ort, Straße, Hausnummer, Vorder- oder Rückgebäude, Etage, links/rechts/Mitte

Zimmer	Kellerabteile (inkl. Nummern)
Küche/Kochnische	Garage/Stellplatz/Carport
Flur	Garten
Bad/Dusche/WC	Balkon/Terrasse
Dachbodenräume/Speicher (inkl. Nummern)	gewerblich genutzte Räume

2. Der Mieter ist berechtigt,

z. B. Waschküche, Trockenboden

gemäß Hausordnung mitzunutzen.

3. Der Vermieter händigt dem Mieter für die Mietzeit aus:

Hausschlüssel	Boden-/Speicherschlüssel
Wohnungsschlüssel	Garagenschlüssel
Zimmerschlüssel	Briefkastenschlüssel

Die Beschaffung weiterer Schlüssel bedarf der Genehmigung des Vermieters. Im Interesse der Sicherheit des Hauses und der Mitmieter ist der Vermieter bei Verlust oder Zerstörung von Haustürschlüsseln dazu berechtigt, neue Schlösser mit der erforderlichen Anzahl von Schlüsseln auf Kosten des Mieters anbringen zu lassen.

4. Die Wohnfläche beträgt _____ qm.

5. Die Wohnung ist eine Eigentumswohnung ja nein

§ 2 Mietzeit und Meldepflicht

Das Mietverhältnis beginnt am _____. Es läuft auf unbestimmte Zeit.

Das Kündigungsrecht bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Eine Kündigung muss schriftlich eingereicht werden.

Der Mieter ist verpflichtet, seiner gesetzlichen Meldepflicht innerhalb einer Woche nach Einzug nachzukommen.

Sofern ihn daran kein Verschulden trifft, haftet der Vermieter nicht für den Fall, dass die vermieteten Räume durch den vorherigen Mieter nicht rechtzeitig freigemacht werden.

Die für die fristlose Kündigung durch den Vermieter geltenden gesetzlichen Bestimmungen bleiben unberührt.

§ 3 Mietzins, Nebenkosten und Zahlung

Die Kaltmiete beträgt monatlich _____ Euro

(In Worten _____ Euro).

Während des Mietverhältnisses können die Vertragsparteien eine Mieterhöhung vereinbaren. Nach Maßgabe der §§ 558 bis 559b BGB kann der Vermieter die Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Dies gilt auch bei Abschluss eines Zeitmietvertrags. Gemäß § 559 BGB bleibt das Recht zur Mieterhöhung bei Modernisierung hiervon unberührt.

Die gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) umlagefähigen Betriebskosten für die Mietsache hat der Mieter zusätzlich zur Miete zu zahlen. Über die Betriebskosten und die Vorauszahlung wird einmal jährlich durch den Vermieter abgerechnet. Kommt es zu einer Erhöhung der Betriebskosten, kann der Vermieter diese innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Rahmens auf den Mieter umlegen und die monatlichen Vorauszahlungen entsprechend anpassen.

Die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt zu _____ Prozent (30 oder 40 Prozent) nach Wohnfläche und zu _____ Prozent (70 oder 60 Prozent) nach Verbrauch.

Die Abrechnung der anderen Betriebskosten erfolgt nach:

Anteil der Wohnfläche

Personenzahl

Wohneinheiten

Die monatliche Miete inklusive Betriebskostenvorauszahlung beträgt

Euro

(In Worten

Euro).

Der Gesamtbetrag der Miete ist ab Beginn der Mietzeit monatlich im Voraus auf das Konto des Vermieters zu zahlen. Die Zahlung muss spätestens am dritten Werktag des Monats in Auftrag gegeben werden.

Kontoinhaber:

IBAN:

BIC:

§ 4 Mietsicherheit

Mieter und Vermieter vereinbaren als Sicherheit eine Mietkaution in Höhe von

Euro,

höchstens jedoch in Höhe von 3 Monatsmieten.

Der Mieter ist dazu berechtigt, die Mietkaution in 3 gleichen Raten zu zahlen. Die erste Teilleistung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilleistungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.

Alternativ kann der Mieter als Sicherheit ein auf seinen Namen angelegtes Sparbuch an den Vermieter verpfänden. Der Vermieter verpflichtet sich, den Mieter mit einem zeitlichen Vorlauf von 2 Wochen zu informieren, wenn er die Mietsicherheit in Anspruch nimmt.

Die Rückzahlung ist erst bei Beendigung des Mietverhältnisses und nach Erfüllung aller Vertragspflichten durch den Mieter fällig.

§ 5 Zustand der Mietsache

Der Mieter übernimmt die Mieträume zum Gebrauch in dem Zustand, den sie zum Zeitpunkt der Übergabe hatten. Über den Zustand der Mieträume wird ein Übergabeprotokoll angefertigt, welches wesentlicher Bestandteil des Mietvertrags ist.

Der Vermieter verpflichtet sich, bis zum Beginn des Mietverhältnisses folgende Arbeiten auf seine Kosten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:

Der Mieter verpflichtet sich, vor seinem Einzug oder – wenn dies nicht möglich ist – alternativ bis zum
zum folgende Arbeiten auf seine Kosten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:

Gibt es zu Beginn des Mietverhältnisses bekannte Mängel an der Mietsache, so werden diese vom Mieter als vertragsgemäß anerkannt. Eine verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters wird für anfängliche Mängel ausgeschlossen.

§ 6 Mängel und Schäden an der Wohnung

Zeigt sich in der Wohnung ein Mangel, so muss der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich mitteilen.

Liegt ein unerheblicher Mangel vor oder fehlt bzw. entfällt eine zugesicherte Eigenschaft, so kann der Mieter die Miete so lange in angemessenem Umfang kürzen, bis der Vermieter den Mangel beseitigt. Weitere Ansprüche, darunter Erfüllungs- und Schadensersatzansprüche, bleiben bestehen.

Der Mieter ist dazu berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vermieters zu beseitigen, wenn dieser die ihm mitgeteilten Mängel trotz Mahnung durch den Mieter nicht innerhalb eines Monats oder in besonders dringenden Fällen unverzüglich behebt. Der Mieter ist dazu berechtigt, sich dabei einer Fachfirma zu bedienen und einen angemessenen Betrag als Vorschuss bei der nächsten Mietzahlung einzubehalten.

Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für Schäden, die er selbst oder seine Mitbewohner, Hausgehilfen, Untermieter, von ihm beauftragte Handwerker sowie Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen, nach dem Einzug schuldhaft verursacht haben.

Schäden, die der Mieter oder der vorgenannte Personenkreis verursacht hat, muss der Mieter umgehend beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung durch den Vermieter nicht innerhalb einer angemessenen Frist nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Der Mieter hat zu beweisen, dass kein Verschulden seinerseits vorgelegen hat.

§ 7 Schönheitsreparaturen

Wird die Wohnung im renovierten oder nicht renovierungsbedürftigen Zustand an den Mieter übergeben, ist dieser während der Mietdauer verpflichtet, die laufenden Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung fachgerecht und auf eigene Kosten durchzuführen oder ausführen zu lassen. Dies gilt, soweit die Schönheitsreparaturen durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache erforderlich waren.

Die fälligen Schönheitsreparaturen sind spätestens zum Mietende nachzuholen.

Die Schönheitsreparaturen richten sich im konkreten Fall nach dem Renovierungsbedarf und sind nach § 243 BGB, soweit erforderlich, in fachgerechter „mittlerer Art und Güte“ durchzuführen.

§ 8 Bagatellschäden, Kleinreparaturen

Der Mieter trägt die Kosten für Kleinreparaturen und Bagatellschäden ohne Rücksicht auf Verschulden bis zur nachfolgend angegebenen Höhe. Es handelt sich hierbei um Instandhaltungskosten an Gegenständen und Einrichtungen, die dem direkten und häufigen Gebrauch des Mieters unterliegen. Hierzu zählen unter anderem Heiz- und Kocheinrichtungen, Rollläden, Jalousien, Fensterläden, Markisen, Fenster, Zimmertüren sowie Installationseinrichtungen für Wasser, Strom und Gas. Im Einzelfall liegt die Obergrenze je Reparatur bei 100 Euro inkl. MwSt. Kommt es zu mehreren Kleinreparaturen pro Jahr, so liegt die Obergrenze insgesamt bei _____ Euro inkl. MwSt im Jahr, maximal aber 8 Prozent der Jahresmiete (ohne Nebenkosten).

§ 9 Ausbesserungen, bauliche Veränderungen

Gemäß § 555a BGB hat der Mieter Maßnahmen des Vermieters zu dulden, die der Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache dienen. Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnräume oder sonstiger Teile des Hauses oder zur Einsparung von Energie und Wasser (Modernisierungen) hat der Mieter zu dulden, sofern die geplanten Maßnahmen oder die voraussichtliche Mieterhöhung für ihn nicht zu einer ungerechtfertigten Härte führen würden.

§ 10 Nutzung der Mietsache, Untervermietung, Haustierhaltung

Der Mieter darf die Mietsache ausschließlich zu Wohnzwecken nutzen. Will der Mieter die angemieteten Räumlichkeiten anderweitig nutzen, ist eine schriftliche Einverständniserklärung des Vermieters nötig.

Die Untervermietung an Dritte bedarf der Erlaubnis des Vermieters. Der Vermieter muss der Untervermietung zustimmen, sofern für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse daran besteht, einen Teil oder die ganze Wohnung einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen. Dies gilt nicht, wenn die Wohnung durch die Untervermietung überbelegt wäre oder wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund für die Verweigerung des Vermieters vorliegt.

Der Mieter darf in der Wohnung Kleintiere, darunter Fische, Hamster, Vögel, Meerschweinchen, halten. Die Haltung von Haustieren, wie etwa einer Katze oder eines Hundes, bedarf der Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn die Hausgemeinschaft durch die Tierhaltung belästigt wird oder wenn die Unterbringung in den Mieträumen eine Beeinträchtigung der Mietsache darstellt.

§ 11 Einbauten

Die schriftliche Einverständniserklärung des Vermieters ist erforderlich, wenn der Mieter Anbauten, Umbauten, Einbauten, Installationen oder anderweitige Änderungen an der Mietsache vornehmen will.

Der Mieter ist berechtigt, Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, wegzunehmen. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter dem Mieter eine angemessene Entschädigung zahlt – es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse daran, die Einrichtungen wieder mitzunehmen.

Eine Vereinbarung, durch die das Mitnahmerecht des Mieters ausgeschlossen wird, ist nur wirksam, wenn ein angemessener Ausgleich vorgesehen ist. Übernimmt der Vermieter beim Auszug des Mieters dessen Einbauten oder andere bauliche Veränderungen, so hat er dem Mieter die nachgewiesenen Kosten zu erstatten, abzüglich eines angemessenen Abschlags für Abnutzung. Dieser Abschlag wird als Pauschale in Höhe von

2 Prozent

5 Prozent

10 Prozent

der vom Mieter investierten Kosten pro Jahr der Wohndauer vereinbart.

§ 12 Betreten der Mietsache durch den Vermieter

Soweit wichtige Gründe dies erfordern (z. B. Immobilienverkauf, Kündigung, Reparaturen, Ablenung von Zählerständen, Überprüfung der Mietsache), kann der Vermieter oder sein Beauftragter die Wohnräume zusammen mit Interessenten oder Handwerkern nach vorheriger Absprache mit dem Mieter betreten.

In Fällen dringender Gefahr ist den genannten Personen das Betreten der Mieträume zu jeder Zeit zu gestatten.

Damit der Vermieter auch bei längerer Abwesenheit des Mieters im Notfall Zugang zur Wohnung hat, muss der Mieter den Vermieter darüber informieren, wem er zu diesem Zweck Schlüssel überlassen hat.

§ 13 Gartennutzung

Der Mieter darf den zum Haus gehörenden Garten nutzen.

Die Gartenpflege übernimmt der	Mieter	Vermieter.
Die Kosten für Gartengeräte und Gartenpflegematerial übernimmt der	Mieter	Vermieter.
Die Bereitstellung von Gartengeräten und Gartenpflegematerial übernimmt der	Mieter	Vermieter.

§ 14 Auskunftspflicht des Vermieters, Energieausweis

Der Vermieter ist dazu verpflichtet, dem Mieter alle erforderlichen Angaben und Auskünfte schriftlich zu erteilen. Dies betrifft insbesondere Heiz- und Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen, Zinssenkungen und Wohnflächenberechnungen.

Der Vermieter verpflichtet sich dazu, dem Mieter einen Energiebedarfsausweis in Kopie auszuhändigen.

§ 15 Rundfunk- und Fernsehempfang, Außenantennen

Der Vermieter ist dazu berechtigt, mit Zustimmung der Mehrheit der Mieter anstatt der Einzelantennen eine Gemeinschaftsantenne für die üblichen Rundfunk- und Fernsehprogramme einzurichten. Liegen keine wichtigen Gründe für die Beibehaltung vor, muss der Mieter in diesem Fall seine Einzelantenne entfernen.

Fehlt eine gemeinschaftliche Empfangsanlage, so ist der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters dazu berechtigt, eine Außenantenne fachgerecht anbringen zu lassen.

Der Vermieter ist verpflichtet, die Gemeinschaftsempfangsanlage auf dem ortsüblichen Standard empfangsbereit zu halten.

Der Mieter ist dazu berechtigt, auf eigene Kosten einen Kabelanschluss in seiner Wohnung legen zu lassen.

§ 16 Kündigung

Auf die Kündigung des Mietvertrags finden die gesetzlichen Vorschriften der §§ 573 ff. BGB Anwendung. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

Das Mietverhältnis gilt nicht als verlängert, wenn der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fortsetzt, auch wenn der Vermieter der weiteren Nutzung nicht widerspricht. Die Vorschrift des § 545 BGB kommt insoweit nicht zur Anwendung.

§ 17 Mehrere Personen als Vertragspartei

Für den Fall, dass die Mietpartei sich aus mehreren Personen zusammensetzt, haften diese gesamtschuldnerisch für alle Verpflichtungen, die sich aus dem Mietvertrag ergeben.

Erklärungen mit dem Ziel, eine Vertragsänderung herbeizuführen (insbesondere Kündigungen und Mieterhöhungen), müssen gegenüber oder von allen Mietern abgegeben werden.

Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig jederzeit frei widerruflich zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters und Abgabe von Erklärungen. Die Vollmacht erstreckt sich auf die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch auf die Erklärung einer Kündigung oder auf eine Aufhebung des Mietvertrages.

Setzt sich die Vertragspartei aus mehreren Mietern zusammen, so erklären sich alle Vertragsparteien damit einverstanden, dass bei dauerhaftem Auszug eines oder mehrerer Mitmieter der oder die verbleibenden Mieter den Vertrag mit allen Rechten und Pflichten übernehmen. Die Mieter sind dazu verpflichtet, dem Vermieter Vertragsanpassungen schriftlich mitzuteilen.

§ 18 Tod des Mieters

Ehegatten, Kinder, Lebenspartner, Familienangehörige und andere Personen treten in der gesetzlichen Reihenfolge in das Mietverhältnis ein, wenn sie einen gemeinsamen Haushalt mit dem verstorbenen Mieter geführt haben. Innerhalb eines Monats ab Kenntnisnahme des Todes des Mieters können diese dem Vermieter mitteilen, dass das Mietverhältnis nicht weitergeführt wird. Der Eintritt gilt dann als nicht erfolgt.

Bei mehreren Mietern können beim Tod eines Mieters die anderen das Vertragsverhältnis innerhalb von 3 Monaten ab Kenntnisnahme des Todes mit einer Frist von einem Monat kündigen.

Das gleiche Recht hat auch der Erbe, der das Mietverhältnis fortsetzt, wenn nach gesetzlichen Vorschriften niemand eingetreten ist.

§ 19 Beendigung des Mietverhältnisses, Auszug des Mieters

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter dem Vermieter oder seinem Verwalter die Mietsache vollständig geräumt, besenrein und mit sämtlichen, inklusive aller vom Mieter besorgten Schlüsseln zum vereinbarten Termin zu übergeben. Es ist ein Protokoll über die Übergabe zu erstellen.

Der Mieter muss Sorge tragen, dass bei allen in der Mietsache befindlichen Messgeräten Zwischenablesungen stattfinden. Die Kosten für alle erforderlichen Zwischenablesungen und Zwischenabrechnungen für die Nebenkosten trägt der Mieter. Der Mieter muss dem Vermieter bei der Übergabe das Protokoll hierüber aushändigen.

Wird bei der Übergabe der Mietsache ein Schaden an dieser oder an den Einrichtungen festgestellt und liegt ein Verschulden seitens des Mieters vor, so ist dieser dem Vermieter zum Ersatz des entstandenen Schadens abzüglich der allgemein üblichen Nutzungsdauer verpflichtet.

§ 20 Hausordnung

Die Mietparteien sind sich einig darüber, dass die im Anhang enthaltene Hausordnung wesentlicher Bestandteil des Mietvertrags ist. Alle in der Hausordnung enthaltenen Verpflichtungen sind verbindlich für den Mieter.

§ 21 Haftung des Vermieters

Der Vermieter haftet für anfängliche Mängel an der Mietsache nur bei Verschulden. Seine gesetzliche Haftung für Sachmängel nach § 536a BGB unabhängig von Verschulden ist ausgeschlossen.

Ist dem Mieter ein Mangel bei Vertragsabschluss durch grobe Fahrlässigkeit bedingt unbekannt geblieben oder kennt der Mieter den Mangel zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht, so haftet der Vermieter bei einem entstehenden Schaden nur für den Fall, dass er den Mangel arglistig verschwiegen hat.

§ 22 Salvatorische Klausel

Die Mietparteien sind sich explizit darüber einig, dass keinerlei mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen und dass Änderungen jeglicher Art sowie Ergänzungen der Schriftform bedürfen.

Die Mietparteien sind sich ferner explizit darüber einig, dass die übrigen Klauseln aus diesem Vertrag ihre Gültigkeit behalten, sollten einzelne Vertragsklauseln nebst Anlagen unwirksam sein oder werden. Die entsprechende unwirksame Klausel wird in diesem Fall durch eine solche ersetzt, die dem wirtschaftlich gewollten Inhalt in rechtlich zulässiger Weise entspricht.

§ 22 Salvatorische Klausel

Ort, Datum

Vermieter

Mieter

Bei diesem Dokument handelt es sich um ein unverbindliches Muster. Es dient ausschließlich zur Orientierung und ersetzt keine individuelle, rechtliche Beratung. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit und inhaltliche Richtigkeit. Für Inhalt, Abschluss und sonstige Belange dieses kostenlosen Musters wird keinerlei Verantwortung übernommen. Stand: 14.11.2020