

# Mietvertrag für Wohnraum-Mietverhältnisse

Der/Die Vermieter/in

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/Die Mieter/in ist  
berechtigt,

z. B. Waschküche, Trockenboden

gemäß Hausordnung mitzunutzen.

3. Der/Die Vermieter/in händigt dem/der Mieter/in für die Mietzeit aus:

Hausschlüssel

Boden-/Speicherschlüssel

Wohnungsschlüssel

Garagenschlüssel

Zimmerschlüssel

Briefkastenschlüssel

Die Beschaffung weiterer Schlüssel bedarf der Genehmigung der vermietenden Person. Im Interesse der Sicherheit des Hauses und der Mitmieter/innen ist der/die Vermieter/in bei Verlust oder Zerstörung von Haus-  
türschlüsseln dazu berechtigt, neue Schlösser mit der erforderlichen Anzahl von Schlüsseln auf Kosten der  
Mieterin oder 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/Die Mieter/in ist verpflichtet, seiner/ihrer gesetzlichen Meldepflicht innerhalb einer Woche nach Einzug nachzukommen.

Sofern dem/der Mieter/in daran kein Verschulden trifft, haftet die vermietende Person nicht für den Fall, dass die vermieteten Räume durch die vorherigen Mieter nicht rechtzeitig freigemacht werden.

Die für die fristlose Kündigung durch den/die Vermieter/in 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/die Vermieter/in 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/die Mieter/in zusätzlich zur Miete zu zahlen. Über die Betriebskosten und die Vorauszahlung wird einmal jährlich durch den/die Vermieter/in abgerechnet. Kommt es zu einer Erhöhung der Betriebskosten, kann die vermietende Person diese innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Rahmens auf die 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/der Vermieterin zu zahlen.

Die Zahlung muss spätestens am dritten Werktag des Monats in Auftrag gegeben werden.

**Kontoinhaber:**

**IBAN:**

**BIC:**

## § 4 Mietsicherheit

Mieter/in und Vermieter/in vereinbaren als Sicherheit eine Mietkaution in Höhe von  Euro, höchstens jedoch in Höhe von 3 Monatsmieten.

Der/Die Mieter/in 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 die mietende Person als Sicherheit ein auf ihren Namen angelegtes Sparbuch an den/die Vermieter/in verpfänden. Die vermietende Person verpflichtet sich, den/der Mieter/in mit einem zeitlichen Vorlauf von 2 Wochen zu informieren, wenn sie die Mietsicherheit in Anspruch nimmt.

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

## § 5 Zustand der Mietsache

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

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

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

## **§ 6 Mängel und Schäden an der Wohnung**

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

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

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

Der/Die Mieter/in haftet dem/der Vermieter/in gegenüber für Schäden, die er/sie selbst oder dessen Mitbewohner/innen, Hausgehilfen, Untermieter/innen, von ihm/ihr beauftragte Handwerksbetriebe sowie Personen, die sich mit seinem/ihrem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn/sie aufsuchen, nach dem Einzug schuldhaft verursacht haben.

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

## **§ 7 Schönheitsreparaturen**

Wird die Wohnung im renovierten oder nicht renovierungsbedürftigen Zustand an den/die Mieter/in übergeben, ist diese/r 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/Die Mieter/in 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 der Mieterin oder 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/die Mieter/in Maßnahmen der Vermieterin oder 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/die Mieter/in 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/Die Mieter/in darf die Mietsache ausschließlich zu Wohnzwecken nutzen. Will der/die Mieter/in die angemieteten Räumlichkeiten anderweitig nutzen, ist eine schriftliche Einverständniserklärung der Vermieterin oder des Vermieters nötig.

Die Untervermietung an Dritte bedarf der Erlaubnis der Vermieterin oder des Vermieters. Der/Die Vermieter/in muss der Untervermietung zustimmen, sofern für den/die Mieter/in 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 der Untermieterin oder des Untermieters ein wichtiger Grund für die Verweigerung des Vermieters vorliegt.

Der/Die Mieter/in 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 der Vermieterin oder des Vermieters. Der/Die Vermieter/in kann die eigene 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 der Vermieterin/des Vermieters ist erforderlich, wenn der/die Mieter/in Anbauten, Umbauten, Einbauten, Installationen oder anderweitige Änderungen an der Mietsache vornehmen will.

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

Eine Vereinbarung, durch die das Mitnahmerecht der Mieterin oder des Mieters ausgeschlossen wird, ist nur wirksam, wenn ein angemessener Ausgleich vorgesehen ist. Übernimmt die vermietende Person beim Auszug der Mieterin/des Mieters dessen Einbauten oder andere bauliche Veränderungen, so hat diese dem/der Mieter/in 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/von der Mieterin investierten Kosten pro Jahr der Wohndauer vereinbart.

## § 12 Betreten der Mietsache durch den/der Vermieter/in

Soweit wichtige Gründe dies erfordern (z. B. Immobilienverkauf, Kündigung, Reparaturen, Ablesung von Zählerständen, Überprüfung der Mietsache), kann der/die Vermieter/in oder eine von ihm/ihr beauftragte Person die Wohnräume zusammen mit Interessenten oder Handwerksbetriebe nach vorheriger Absprache mit dem/der Mieter/in betreten.

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

Damit der/die Vermieter/in auch bei längerer Abwesenheit der Mieterin oder des Mieters im Notfall Zugang zur Wohnung hat, muss die mietende Person den/die Vermieter/in darüber informieren, wem sie zu diesem Zweck Schlüssel überlassen hat.

## § 13 Gartennutzung

Der/Die Mieter/in darf den zum Haus gehörenden Garten nutzen.

Die Gartenpflege übernimmt der/die

Mieter/in  Vermieter/in.

Die Kosten für Gartengeräte und Gartenpflegematerial übernimmt der/die

Mieter/in  Vermieter/in.

Die Bereitstellung von Gartengeräten und Gartenpflegematerial übernimmt der/die

Mieter/in  Vermieter/in.

## **§ 14 Auskunftspflicht des Vermieters, Energieausweis**

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

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

## **§ 15 Rundfunk- und Fernsehempfang, Außenantennen**

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

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

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

Der/Die Mieter/in 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/die Mieter/in den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fortsetzt, auch wenn der/die Vermieter/in 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 Mietenden abgegeben werden.

Die Mietenden bevollmächtigen sich gegenseitig jederzeit frei widerruflich zur Entgegennahme von Erklärungen der Vermieterin oder 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 Mietenden zusammen, so erklären sich alle Vertragsparteien damit einverstanden, dass bei dauerhaftem Auszug eines oder mehrerer Mitmieter/innen der oder die verbleibenden Mieter/innen den Vertrag mit allen Rechten und Pflichten übernehmen. Die Mietenden sind dazu verpflichtet, dem/der Vermieter/in Vertragsanpassungen schriftlich mitzuteilen.

## **§ 18 Tod der Mieterin/des Mieters**

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

Bei mehreren Mietenden können beim Tod einer Mieterin/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 die Erbin/der Erbe, die/der das Mietverhältnis fortsetzt, wenn nach gesetzlichen Vorschriften niemand eingetreten ist.

## **§ 19 Beendigung des Mietverhältnisses, Auszug der Mieterin/des Mieters**

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

Der/Die Mieter/in 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 die mietende Person. Die mietende Person muss dem/der Vermieter/in 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 der Mieterin/des Mieters vor, so ist dieser dem/der Vermieter/in 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/die Mieter/in.

## **§ 21 Haftung der Vermieterin/des Vermieters**

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

Ist dem/der Mieter/in ein Mangel bei Vertragsabschluss durch grobe Fahrlässigkeit bedingt unbekannt geblieben oder kennt der/die Mieter/in den Mangel zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht, so haftet die vermietende Person bei einem entstehenden Schaden nur für den Fall, dass sie 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/in

Mieter/in

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: 09.11.2022