

## **Mietvertrag über Wohnraum**

Zwischen

---

Vor- und Zuname:

---

Straße; PLZ, Ort

---

Geburtsdatum:

Telefonnummer:

Emailadresse:

- Vermieter –

und

---

Vor- und Zuname:

---

Straße, PLZ, Ort

---

Geburtsdatum:

Telefonnummer:

Emailadresse:

---

Vor- und Zuname:

---

Straße, PLZ, Ort

---

Geburtsdatum:

Telefonnummer:

Emailadresse:

- Mieter –

kommt nachfolgend folgender Vertrag über Wohnraum zustande:

## § 1 Mieträume

1. Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken die im Haus \_\_\_\_\_ im \_\_\_\_\_ Stock (rechts/links/Mitte) gelegene Wohnung.
2. Das Objekt besteht aus \_\_\_\_\_ Zimmer/n, \_\_\_\_\_ Küche, \_\_\_\_\_ Kammer, \_\_\_\_\_ Bad/ Toilette, \_\_\_\_\_ Flur/ Diele, \_\_\_\_\_ Garage/ Abstellplatz/ Carport, \_\_\_\_\_ Abstellkammer, \_\_\_\_\_ Keller-/ Dachraum.
3. Der Mieter ist berechtigt folgende Gemeinschaftsräume mit zu nutzen:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
4. Zu Mietbeginn wurden dem Mieter \_\_\_\_\_-Hausschlüssel, \_\_\_\_\_ Wohnungsschlüssel, \_\_\_\_\_ Zimmerschlüssel, \_\_\_\_\_ Speicher, \_\_\_\_\_ Keller, \_\_\_\_\_ Briefkastenschlüssel, \_\_\_\_\_ Garagenschlüssel übergeben.
5. Die Anfertigung weiterer Schlüssel bedarf der Zustimmung des Vermieters. Sie sind bei Beendigung des Mietverhältnisses gegen Erstattung der Kosten zurückzugeben oder zu vernichten. Für verlorene Schlüssel muss der Mieter die Kosten der Wiederbeschaffung übernehmen.

## § 2 Vertragsdauer

### **Unbefristet:\***

Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und läuft auf unbestimmte Zeit. Es gelten die gesetzlichen Kündigungsbestimmungen.

*oder*

### **Unbefristete Mietdauer mit Kündungsverzicht \***

Die Mietparteien verzichten wechselseitig bis zum Ende des \_\_\_\_\_ (nicht länger als 4 Jahr seit Abschluss des Mietvertrages) auf das Recht zur ordentlichen Kündigung. Eine Beendigung des Mietverhältnisses durch ordentliche Kündigung ist bei Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist erstmals zum Ablauf des Zeitraumes des Kündungsverzichts zulässig. Von dem Verzicht bleibt das Recht der Parteien zur

Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.

oder

### **Befristete Vertragsdauer\***

Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und endet mit Ablauf des \_\_\_\_\_ ohne Kündigung.

Der Vermieter will die die Räume für sich/Familienangehörige/ Angehörige seines Haushaltes \_\_\_\_\_ nutzen.\*

Der Vermieter will die Räume in zulässiger Weise beseitigen oder wesentlich verändern.\*

Der Vermieter will die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten.\*

**\* Nicht zutreffendes bitte streichen.**

Eine Kündigung muss schriftlich erfolgen und muss bis zum 3. Werktag eines Monats beim Vertragspartner eingegangen sein. Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.

Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so tritt entgegen § 545 BGB keine stillschweigende Verlängerung des Vertrages ein.

## **§ 3 Mietzins, Betriebskosten**

1. Die Monatliche Miete beträgt

### **a) Grundmiete**

für die Wohnung \_\_\_\_\_ EUR

für Garage/ Carport/ Stellplatz \_\_\_\_\_ EUR

### **b) Betriebskosten**

Neben der Grundmiete ist der Mieter verpflichtet Betriebskosten entsprechend der Betriebskostenverordnung in der gültigen Fassung zu zahlen. Bei Zweifeln ob

die Parteien eine Vorauszahlung oder eine Pauschale vereinbart haben, werden vom Mieter Betriebskostenvorauszahlungen geschuldet, der Vermieter muss die Betriebskosten jährlich abrechnen.

Der Mieter schuldet insbesondere folgende Betriebskosten:

Betriebskosten	Umlagemaßstab****
Grundsteuer/Lfd. öffentliche Lasten	
Heizung , Warmwasser	
Müll/Hausreinigung/Abfallbeseitigung/ Straßenreinigung	
Wasserversorgung, Entwässerung, Zählermiete	
Allgemeinstrom	
Sach-, Haftpflicht- und Gebäudeversicherung	
Kaminkehrer	
Gartenpflege	
Gebäudereinigung	
Aufzug	
Hauswart	
Antenne/ Kabel	
Sonstige Betriebskosten	

**\*\*\*\*Die Umlegung erfolgt jeweils im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche. Dies gilt nur dann nicht, wenn oben ein anderer Umlageschlüssel wie z. B. eigene Abrechnung mit Versorger, Personenzahl, Wohneinheiten, Verbrauch, Miteigentumsanteil etc. eingetragen wird.**

Als Gesamtvorauszahlung ohne Einzelfallaufschlüsselung hat der Mieter \_\_\_\_\_EUR monatlich zu zahlen.

Auch die Kosten der gesetzlichen Nacheichung von Messgeräten (Zähler und sonst. Messeinrichtungen einschließlich Aus- und Einbau sowie der Austausch technischer Funktionseinheiten) zählen zu den Betriebskosten.

Für die Berechnung der Wohnfläche ist die gültige Wohnflächenverordnung maßgeblich.

Eigenleistungen des Eigentümers, durch die Betriebskosten gespart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für die gleichwertige Leistung eines Dritten - ohne die Berechnung der Mehrwertsteuer – berechnet wird.

Die jährliche Abrechnung über die Betriebskosten ist dem Mieter bis Ablauf des 12. Monats nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Nach Ablauf der Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter nicht zulässig.

Dies gilt nicht, wenn der Vermieter die verspätete Abrechnung nicht zu vertreten hat.

Zu Teilabrechnungen ist der Vermieter nicht verpflichtet.

Der Mieter hat das Recht alle Belege einzusehen.

#### § 4 Mietzinsfälligkeit/ Kautio n

1. Die Gesamtmiete ist monatlich im Voraus spätestens bis zum 3. Werktag des Monats fällig und auf nachstehendes Konto einzuzahlen  
IBAN \_\_\_\_\_  
BIC \_\_\_\_\_  
Kontoinhaber \_\_\_\_\_  
Bank \_\_\_\_\_
2. Die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist mit Eingang beim Empfänger gewahrt.
3. Der Mieter zahlt **vor Einzug** eine Kautio n –maximal 3 Monatskaltmieten- in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR an den Vermieter.
4. Die Zahlung der Kautio n kann in Form der Hinterlegung eines Sparbuches, einer Bankbürgschaft oder durch Barzahlung/ Überweisung gegen Quittung erfolgen.
5. Nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache ist die Rückzahlung der Mietkautio n zur Rückzahlung fällig sofern dem Vermieter keine Gegenforderung aus dem Mietverhältnis zusteht.

## § 6 Übernahme der Mieträume

1. Der Mieter hat vor Abschluss des Mietvertrages die Wohnung besichtigt. Die Mietsache befindet sich in vertragsgemäßen Zustand.
2. Folgende Mängel wurden bei Übergabe der Wohnung ausdrücklich festgestellt:

---

---

3. Die Mieträume sind mit folgenden Gegenständen ausgestattet:

---

---

---

Diese Gegenstände sind Eigentum des Vermieters.

## § 7 Benutzung der Mietsache

1. Der Mieter darf die angemieteten Räume zu anderen als zu Wohnzwecken nur mit Erlaubnis des Vermieters nutzen. Eine Zustimmung des Vermieters ist auch bei Um-, An-, und Einbauten und weiteren Veränderungen erforderlich.
2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine Untervermietung oder die Überlassung der Mietsache an Dritte der Zustimmung des Vermieters bedarf.
3. Die Haltung von Kleintieren ist dem Mieter ohne Zustimmung des Vermieters erlaubt, wenn durch die Haltung weder die Mieträume noch Mitbewohner beeinträchtigt bzw. belästigt werden.
4. Die Haltung von Hunden und Katzen sowie anderer Tiere bedarf der Erlaubnis des Vermieters.

## § 8 Schönheitsreparaturen

1. Während der Dauer des Mietverhältnisses übernimmt der Mieter die erforderlichen Schönheitsreparaturen.

2. Hierzu gehören insbesondere das Streichen bzw. Tapezieren der Wände und Decken sowie Innentüren, das Lackieren der Heizkörper und Heizrohre und der Fenster und Außentüren von innen.
3. In der Regel sind Schönheitsreparaturen durchzuführen
  - in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre
  - in Wohn-/ Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre
  - in allen sonstigen Räumen alle 7 Jahre.
4. Die Schönheitsreparaturen sind, soweit erforderlich, in fachgerechter Weise nach mittlerer Art und Güte zu leisten.

## **§ 9 Instandhaltung der Mietsache**

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache und die gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen pfleglich und schonend zu behandeln. Schäden am Haus und in den Mieträumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.
2. Der Mieter hat die ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie deren ausreichende Beheizung und Belüftung sowie Schutz der Innenräume vor Frost zu sorgen.
3. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch die Verletzung seiner ihm obliegenden Obhuts-, Sorgfalts- und Anzeigepflicht schuldhaft verursacht werden. Er haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter, Arbeiter etc. verursacht werden. Schäden an der Mietsache sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
4. Bei Schäden, die nicht allein durch die normale vertragsgemäße Abnutzung entstehen können, trifft den Mieter die Beweislast dafür, dass die Verschlechterung der Mietsache nicht von ihm zu vertreten ist.

## **§ 10 Bagatellschäden/ Kleinreparaturen**

Der Mieter trägt ohne Vorliegen eines Verschuldens die Kosten für kleine Instandhaltungen und Instandsetzungen an den Teilen der Mietsachen, die seinem häufigen und

unmittelbaren Zugriff ausgesetzt sind. (z.B. Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüssen sowie Rollläden)  
Im Einzelfall darf der Betrag 100.- € nicht übersteigen.

Die jährliche Kostenlast des Mieters für den Fall mehrerer Kleinreparaturen ist auf 8 % der aktuellen Jahresnettomiete begrenzt.

### **§ 11 Gartenpflege**

Ist dem Mieter ein Garten überlassen, so ist er mangels entgegenstehender Vereinbarung verpflichtet, diesen zu pflegen und zu unterhalten. Er hat insbesondere während der Wachstumsphasen den Rasen regelmäßig zu mähen, Bäume, Sträucher, und Hecken fachgerecht zu schneiden sowie Unkraut zu jäten.

Kommt der Mieter trotz wiederholter Aufforderung durch den Vermieter dieser Verpflichtung nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, nach Abmahnung des Mieters die Gartenpflege durch einen Dritten auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.

Bei Vertragsbeginn hatte der Garten folgenden Zustand: siehe anliegende Fotos

### **§ 12 Treppenhausreinigung**

Haben die Parteien keine anderweitige schriftliche Regelung getroffen, so übernimmt der Mieter die Reinigung des Treppenhauses und des Hausflurs. Wird die Reinigung durch den Mieter nicht ordnungsgemäß ausgeführt, kann der Vermieter nach Fristsetzung und Mahnung diese Reinigungsarbeiten auf Kosten des Mieters durch Dritte ausführen lassen. Obliegt die Reinigung dem Mieter, so hat dieser das erforderliche Reinigungsmaterial auf eigene Kosten zu beschaffen. Zu den Treppengängen gehören auch Dachboden und Kellerabteile sowie zum Treppenhaus gehörende Fenster und Treppengelände. Eine Reinigung hat wöchentlich zu erfolgen.

### **§ 13 Räum- und Streupflicht**

Der Mieter verpflichtet sich weiterhin, das Sandstreuen bei Winterglätte sowie die Entfernung von Schnee und Eis und die notwendige Reinigung entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen und der ortsrechtlichen Vorschriften auf den öffentlichen Gehsteigflächen, den Durchgangs- und Zugangswegen sowie den Treppen durchzuführen.



## § 14 Beendigung der Mietdauer

1. Bei Beendigung der Mietdauer sind die Mieträume in vertragsgemäßen Zustand, besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben.
2. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, hat er zu entfernen. Der Vermieter kann aber verlangen, dass die Sachen in den Räumen zurückgelassen werden, wenn der Vermieter soviel zahlt, als zu Herstellung einer neuen Einrichtung erforderlich wäre. Ein Abzug für die erfolgte Abnutzung muss sich der Mieter anrechnen lassen. Bei Wegnahme der Einrichtung ist der Mieter verpflichtet den früheren Zustand wieder herzustellen.

## § 15 Salvatorische Klausel/ Schriftform

1. Sollten Klauseln aus diesem Vertrag 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.
2. Die Parteien sind sich ausdrücklich darüber einig, dass zu diesem Vertrag keinerlei mündliche Nebenabreden bestehen und jegliche Änderung oder Ergänzung der Schriftform bedürfen.

## § 16 Individualvereinbarungen

---

---

---

---

---

---

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Vermieter

\_\_\_\_\_  
Mieter