
Mietvertrag über Wohnraum



Dieses Vertragsmuster kann eine auf den individuellen Einzelfall gerichtete Beratung durch einen fachkundigen Anwalt nicht ersetzen.

Bearbeitete Fassung aus Wurm/Wagner/Zartmann – Das Rechtsformularbuch, zu beziehen beim Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln, www.otto-schmidt.de.

©2017. Alle Rechte vorbehalten.

Weitere alltagsrelevante Formulare finden Sie auf

www.anwalt-suchservice.de

Mietvertrag über Wohnraum

zwischen

Vorname und Name: _____

Straße und Hausnr.: _____

PLZ und Ort: _____

- nachfolgend *Vermieter genannt* - vertreten durch

Vorname und Name: _____

Straße und Hausnr.: _____

PLZ und Ort: _____

und

Vorname und Name: _____

Straße und Hausnr.: _____

PLZ und Ort: _____

- nachfolgend *Mieter genannt* -

§1 Mietsache

1. Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken die
Wohnung im Hause _____
im _____ Geschoss _____,
bestehend aus _____ Zimmer(n), _____ Küche/Kochnische, _____ Bad, _____ WC,
_____ Flur, _____ Diele, _____ Balkon, _____ Keller, _____ Bodenraum, _____.

Mitvermietet werden

- Garage,
- Stellplatz Nr. _____ ,
- _____.

2. Folgende Einrichtungen werden mitvermietet:

3. Die Wohnung ist

- eine öffentlich geförderte Wohnung (Sozialwohnung) oder eine gesetzlich sonst preisgebundene Wohnung
- nicht preisgebunden.

4. Die Wohnfläche beträgt ca. _____ qm. Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Feststellung oder Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume. Die Größe der Wohnung wird somit nicht als Beschaffenheit der Mietsache vereinbart.

5. Der Mieter ist berechtigt, folgende gemeinschaftliche Einrichtungen und Anlagen nach Maßgabe der Hausordnung mitzubedenutzen:

- Waschküche, Waschmaschine, Trockenplatz, Trockenboden, Hofplatz, Garten,
- Sonstige Einrichtungen, und zwar: _____.

6. Dem Mieter werden spätestens bei Vertragsbeginn folgende Schlüssel ausgehändigt:

_____ Hauseingang-, _____ Wohnungseingang-, _____ Zimmer-, _____ Boden-,
_____ Keller-, _____ Briefkastenschlüssel.

§2 Mietzins und Betriebskosten

1. Die Grundmiete beträgt monatlich _____ Euro
davon: für die Wohnräume _____ Euro
für den Stellplatz/Garage _____ Euro

Neben der Miete werden anteilig sämtliche Betriebskosten iSd. § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) auf den Mieter umgelegt.

Zudem wird die Umlage folgender sonstiger Betriebskosten iSv. § 2 Nr. 17 BetrKV vereinbart:

Die monatlichen Vorauszahlungen betragen für

a) Die Heizungs- und Warmwasserkosten _____ Euro
b) Die übrigen Betriebskosten _____ Euro
Gesamtbetrag Vorauszahlungen _____ Euro

Die monatlich insgesamt zu zahlende Miete beträgt somit:

Grundmiete: _____ Euro
Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlungen: _____ Euro
Betriebskostenvorauszahlungen: _____ Euro
Gesamtbetrag: _____ Euro

2. Sind Vorauszahlungen vereinbart, so wird über sie jährlich einmal abgerechnet. Die Abrechnung hat spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums zu erfolgen. Der Mieter ist berechtigt, in angemessener Zeit nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei dem Vermieter oder der von ihm bestimmten Stelle einzusehen.

3. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

4. Die abzurechnenden Kosten werden auf den Mieter wie folgt umgelegt:

a) der Umlagemaßstab für die Kosten der Heizung und der Warmwasserversorgung richtet sich nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung;

b) die Kosten des Betriebs des Aufzugs/der Aufzüge werden nach dem Anteil der Wohnfläche, nach Anzahl der Personen, bei Eigentumswohnung nach Miteigentumsanteil nach Wohneinheiten, ausgenommen die Erdgeschosswohnungen umgelegt.

Die Kosten für Müllentsorgung, Wasser und Abwasser werden nach Anzahl der im Haushalt lebenden Personen umgelegt.

Die Kosten des Betriebs maschineller Wascheinrichtungen werden entsprechend dem Verbrauch erhoben.

Alle anderen Kosten werden nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt.

5. Umlegungsmaßstab und Abrechnungszeitraum können vom Vermieter nach billigem Ermessen festgesetzt werden, wenn dies vertraglich nicht oder nicht vollständig geregelt ist. Der Umlegungsmaßstab kann nach billigem Ermessen durch Erklärung in Textform geändert werden, wenn ein anderer Maßstab die Kosten verursachungsgerechter auf die Mieter verteilt oder dringende Gründe einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung es erfordern, zB bei Umstellung der Heizung.

6. Der Vermieter ist berechtigt, die Miete einschließlich der Nebenkostenvorauszahlungen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erhöhen bzw. anzupassen. Dies gilt auch für Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit.

§3 Mietzahlungen

Die Miete und die Betriebskosten sind monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei auf das Konto des Vermieters

Bank: _____

Kto: _____

BLZ: _____

zu überweisen.

Der Mieter erteilt dem Vermieter ein/eine SEPA-Lastschriftmandat/Einzugsermächtigung für die gesamten Mietzahlungen gemäß anliegendem Formular.

§4 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit.

2. Das Kündigungsrecht des Mieters und des Vermieters richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

3. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung. Fortsetzung oder Erneuerung des Mietvertrages nach seinem Ablauf müssen schriftlich vereinbart werden.

§5 Mietsicherheit

1. Der Mieter hat dem Vermieter für die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis eine Kautionshöhe von _____ Euro zu zahlen. Die Kautionshöhe darf höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete (ohne Betriebskosten) betragen.

2. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§6 Schönheitsreparaturen

1. Die Schönheitsreparaturen innerhalb der Mietsache übernimmt während der Mietdauer auf eigene Kosten der Vermieter der Mieter.

2. Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen bzw. die sachgemäße Reinigung und Pflege der Fußböden, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

§7 Bagatellschäden

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten für Kleinreparaturen innerhalb der Mieträume wie folgt an den Vermieter zu zahlen:

Der Mieter übernimmt die Kosten für Kleinreparaturen im Einzelfall bis zu einem Betrag von 75 Euro. Für jede einzelne Reparatur dürfen die Kosten 75 Euro somit nicht übersteigen. Der Jahreshöchstbetrag für diese Reparaturen darf nicht mehr als 7 % der Jahresmiete (ohne Betriebskosten) betragen.

2. Kleinreparaturen umfassen das Beheben kleiner Schäden an den zu den Mieträumen gehörenden Installationsgegenständen, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, wie den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden und dergleichen.

§8 Aufrechnung und Zurückbehaltung

Der Mieter kann gegenüber Mietforderungen nur mit einer Forderung auf Grund der §§ 536a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat.

§9 Antennen

1. Benötigt der Mieter zum Betrieb eines Fernseh- oder Rundfunkgerätes eine Empfangsanlage, so ist er verpflichtet, eine vorhandene Gemeinschaftsantenne oder einen vorhandenen Breitbandanschluss zu nutzen. Der Mieter ist verpflichtet, auch dann seinen Anteil an den entsprechenden Betriebskosten zu zahlen, wenn er von der Empfangsmöglichkeit keinen Gebrauch macht.

2. Ist keine gemeinschaftliche Empfangsanlage vorhanden, so bedarf die Anbringung einer Antenne außerhalb der Mieträume einschließlich einer Parabol-Antenne oder ähnlicher Vorrichtungen für den Satellitenempfang der vorherigen Zustimmung des Vermieters. In diesem Fall ist die Antenne vom Mieter fachmännisch anzubringen. Die Kosten für die Installation sowie für die Unterhaltung hat der Mieter zu tragen. Im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses gilt § 12 Abs. 2.

Der Vermieter kann eine erteilte Erlaubnis aus wichtigem Grund widerrufen, so etwa, wenn Auflagen nicht eingehalten, Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder wenn die Mietsache oder das Grundstück beeinträchtigt wird.

3. Der Mieter hat eine vom Vermieter nach Abschluss des Mietvertrages installierte Gemeinschaftsantenne oder einen Breitbandkabelanschluss nach den gesetzlichen Vorschriften zu dulden.

§10 Benutzung der Mietsache, Untervermietung

1. Der Mieter darf die Mietsache nur zu den im Vertrag bestimmten Zwecken benutzen. Will der Mieter die Mietsache oder einen Teil derselben zu anderen Zwecken nutzen oder nutzen lassen, bedarf er der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

2. Der Mieter ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters nicht zur Untervermietung oder sonstiger Gebrauchsüberlassung der Mietsache an Dritte berechtigt. Die Rechte aus § 553 BGB bleiben hiervon unberührt.

§11 Tierhaltung

1. Das Halten von Haustieren bedarf der Zustimmung des Vermieters.

Ohne Zustimmung des Vermieters dürfen Kleintiere (wie zB Ziervögel, Zierfische oder Goldhamster) in den Wohnräumen gehalten werden.

2. Der Vermieter kann die Zustimmung versagen oder die erteilte Zustimmung widerrufen, wenn von dem Haustier Gefährdungen ausgehen, Hausbewohner oder Nachbarn unzumutbar belästigt werden oder die Mietsache bzw. das Grundstück unzumutbar beeinträchtigt werden.

§12 Bauliche Veränderungen

1. Um-, Aus-, An- und Einbauten sowie Installationen oder andere Veränderungen der Mietsache durch den Mieter bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wieder herzustellen und etwaige Um-, Aus-, An- und Einbauten sowie Installationen oder andere Veränderungen der Mietsache zu beseitigen, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, hat er wegzunehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat (§ 552 BGB). Die Rechte aus § 554a BGB (Barrierefreiheit) bleiben hiervon unberührt.

§13 Beschädigung der Mietsache, Reinigung und Haftung

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für

ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen.

2. Schäden oder Mängel an der Mietsache hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

3. Der Mieter haftet für Schäden an der Mietsache, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht oder durch sonstiges Verschulden des Mieters entstehen, besonders wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden. Insoweit haftet der Mieter auch für das Verschulden von Familienangehörigen, Hausangestellten, Untermietern und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat.

4. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters nach § 536a BGB wegen anfänglicher Mängel ist ausgeschlossen.

§14 Betreten der Mietsache durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder von ihm Beauftragte dürfen die Mietsache zB zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen oder aus besonderem Anlass nach rechtzeitiger Ankündigung betreten. In Fällen dringender Gefahr ist dem Vermieter das Betreten der Mieträume zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gestatten.

2. Will der Vermieter das Grundstück/die Eigentumswohnung verkaufen oder endet der Mietvertrag, so sind der Vermieter oder von ihm Beauftragte auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache werktags zwischen 10.00 und 13.00 Uhr und 15.00 und 18.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen zwischen 10.00 und 13.00 Uhr nach rechtzeitiger vorheriger Anmeldung zu besichtigen.

3. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters nach Abs. 1 und 2 ausgeübt werden können.

§15 Rückgabe der Mietsache

Bei Beendigung des Mietvertrags hat der Mieter die Mietsache vollständig geräumt und in sauberem vertragsgemäßem Zustand zurückzugeben. Alle Schlüssel, auch vom Mieter selbst beschaffte, sind dem Vermieter zu übergeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.

§16 Personenmehrheit als Mieter

1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

2. Erklärungen, die das Mietverhältnis betreffen, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.

3. Jeder Mieter muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Familienangehörigen oder eines anderen berechtigten Benutzers der Mietsache, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadensersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen

§17 Hausordnung

1. Vermieter und Mieter verpflichten sich zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme.

2. Zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Hause und für die Benutzung der Gemeinschaftsanlagen gilt die diesem Vertrag beigefügte Hausordnung. Sie kann vom Vermieter nur geändert werden, sofern dringende Gründe der Ordnung oder der Bewirtschaftung dies erfordern und dem Mieter dadurch nicht einseitig neue Pflichten auferlegt werden; diese Gründe sind dem Mieter zugleich mit der neuen Hausordnung mitzuteilen. Durch Bestimmungen der Hausordnung können Bestimmungen dieses Vertrages sowie der Wohnungsbeschreibung und Übergabeverhandlung nicht geändert werden.

§18 Zusätzliche Vereinbarungen

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift Vermieter

Unterschrift Mieter