

## Muster-Mietvertrag

Zwischen dem **Vermieter**

Name: .....

Straße, Nr.: .....

PLZ, Ort: .....

und dem **Mieter /den Mietern**

Name: .....

zurzeit wohnhaft in:

Straße, Nr.: .....

PLZ, Ort: .....

wird folgender Mietvertrag geschlossen.

### **§ 1 Mieträume**

1.1 Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken die folgende Wohnung:

\_\_\_\_\_ (Anschrift, Wohnungsnummer, Geschossbezeichnung, Lagebezeichnung)

1.2 Anzahl der Wohnräume:

.....Zimmer,.....Küche/ Kochnische,.....Bad/ Dusche- mit WC,.....Gäste-WC,.....Diele

.....Balkon/Terasse,.....Mansarde,.....Bodenräume.....Kellerräume,.....Garage,.....Auto/Abstellplatz,.....Gartenlaube,.....Garten.

1.3 Die Wohnfläche beträgt .....qm.

Folgende Zusatzräume und -flächen können als Gemeinschaftsräume mitbenutzt werden (z.B. Abstellraum, Garage, PKW-Stellplatz, Kellerräume, Sauna, Speicher, Gartennutzung):

.....

1.4 Überlassene Gegenstände

Folgende Gegenstände (bspw. Einbauküche, Heizungsverkleidung, Gardinenstangen) werden dem Mieter zur Nutzung überlassen:

.....

.....

- Die überlassenen Gegenstände sind in der Grundmiete enthalten.
- Für die überlassenen Gegenstände wird eine monatliche Nutzungsgebühr von ..... Euro fällig.

1.5 Dem Mieter werden folgende Schlüssel ausgehändigt:

.....Haus-, .....Wohnungs-, .....Zimmer-, .....Keller-, ..... Geräte-/  
Garagen-, .....Postkasten-, ..... sonstige Schlüssel, und zwar:

.....

Von dem vom Vermieter erhaltenen Schlüssel darf der Mieter keine weiteren Schlüssel anfertigen lassen, ohne den Vermieter darüber zu informieren. Der Verlust eines oder mehrerer Schlüssel ist dem Vermieter sofort mitzuteilen. Der Vermieter ist aus Sicherheitsgründen berechtigt, auf Kosten des Mieters das Türschloss oder falls notwendig, die gesamte Schließanlage auszutauschen. Für verlorengegangene Schlüssel übernimmt der Mieter die Kosten für die Ersatzbeschaffung.

1.5 Anzahl der untergebrachten Personen

- In den vermieteten Räumlichkeiten sind max..... Personen untergebracht.
- Die vermieteten Räumlichkeiten stehen ausschließlich dem Mieter als Mietsache zur Verfügung.

## § 2 Mietdauer

- Das Vertragsverhältnis beginnt am..... und endet am .....
- Das Vertragsverhältnis beginnt am .....und läuft auf unbestimmte Zeit.

## § 3 Miete und Abrechnung

3.1 Kosten

- Die monatliche Grundmiete beträgt .....Euro.
- Die monatliche Betriebskostenvorauszahlung beträgt..... Euro.
- Die monatlichen Vorauszahlungen für Wasser, Strom, Gas betragen ..... Euro.
- Der Mieter schließt mit einem Dritten einen Vertrag über die Lieferung von Wasser, Strom, Gas und rechnet mit dem Lieferanten direkt ab.

Die Mietzahlung (Grundmiete und Betriebskosten) in Höhe von insgesamt..... € wird monatlich bis zum Dritten eines jeden Monats auf folgendes Konto des Vermieters gezahlt:

Kontoinhaber: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

IBAN: \_\_\_\_\_

BIC: \_\_\_\_\_

Für die Ermittlung der tatsächlichen Betriebskosten ist 1x jährlich eine Betriebskostenabrechnung zu erstellen bzw. bei Auszug aus der Wohnung fällig. Die Betriebskostenvorauszahlungen können angepasst werden, sobald sich bei der Jahresabrechnung eine Nachzahlung ergibt.

### 3.2 Zahlungsverzug

Bei Zahlungsverzug darf der Vermieter für jede schriftliche Mahnung 5,00 € pauschalierte Mahnkosten berechnen.

Sonstige Schäden, die dem Vermieter durch Zahlungsverzug des Mieters entstehen, sind ebenfalls zu ersetzen. Das Recht des Vermieters, den Mietvertrag wegen Zahlungsverzug zu kündigen, wird dadurch nicht berührt.

## **§ 4 Kündigung**

### 4.1. Die Kündigungsfrist

Die Kündigungsfrist des Mieters und Vermieters richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

### 4.2 Kündigungsform

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

## **§ 5 Benutzung der Mietsache**

### 5.1. Instandhaltung der Mietsache

Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für die ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für ausreichende Lüftung und Heizung der Mieträume Sorge zu tragen.

Die Hausordnung ist dem Mieter mit dem Mietvertrag ausgehändigt worden. Der Mieter hat sich an die Hausordnung zu halten. Mit Rücksicht auf die Interessen des Vermieters, die

Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung, bedarf der Mieter der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, wenn er a) den Gebrauch der Mietsache oder eines Teiles davon entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlassen will, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch), b) die Mietsache oder einen Teil davon zu anderen als Wohnzwecken nutzen oder nutzen lassen will, c) ein Schild (ausgenommen Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), eine Aufschrift oder einen Gegenstand in gemeinschaftlichen Räumen, im oder am Haus oder auf dem Grundstück anbringen oder aufstellen will, d) eine Antenne anbringen oder verändern will, e) in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, ein Moped oder ein Mofa abstellen will, f) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen oder andere Veränderungen der Mietsache vornehmen will.

## 5.2. Schönheitsreparaturen

Während der Mietzeit verpflichtet sich der Mieter, auf seine Kosten erforderliche Schönheitsreparaturen fach- und sachgerecht durchzuführen. Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein: für Wohnräume, in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre, in anderen Nebenräumen alle 7 Jahre. Die Fristen beginnen am Anfang der Mietzeit zu laufen. Die Renovierungsintervalle können sich im Einzelfall aufgrund eines vom Üblichen abweichenden Wohnverhaltens des Mieters verkürzen oder verlängern. Sofern erforderlich, sind die Schönheitsreparaturen jedoch spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses durchzuführen.

## 5.3 Schäden

Zeigt sich ein nicht nur unwesentlicher Mangel der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutze der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so ist der Mieter verpflichtet, dies unverzüglich dem Vermieter zu melden. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, z. B. wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden. Der Mieter ist auch für Schäden durch das Verschulden von Angehörigen, Hausangestellten, Untermietern, von ihm beauftragte Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen oder Wissen oder Dulden in der Wohnung aufhalten, haftbar.

## 5.4 Tiere

Die Haltung von Tieren ist untersagt.

Die Haltung von Tieren, insbesondere von Hunden und Katzen, ist nur nach vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet. Dies gilt auch für die zeitweilige Verwahrung von Tieren. Der Mieter haftet für Schäden, die durch die Tierhaltung entstehen.

## **§ 6 Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

Der Vermieter, Hauswart oder eine andere von ihm beauftragte Person dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Zählerständen 1-mal jährlich und nach rechtzeitiger Ankündigung betreten. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen. Im Falle der Kündigung verpflichtet sich der Mieter, während der Kündigungsfrist die Mietsache von neuen Mietinteressenten auch mehrmals nach Absprache betreten zu lassen.

## **§ 7 bauliche Veränderungen**

Der Mieter hat gemäß § 554 BGB Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind. Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden. Dies gilt nicht, wenn die Maßnahme für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Eine Verpflichtung des Vermieters zur Modernisierung besteht nicht.

## **§ 8 Rückgabe der Mietsache und Abwicklung des Mietverhältnisses**

### 8.1 Rückgabe

- Bei Ablauf der Mietzeit sind die Mieträume besenrein und sauber und mit allen Schlüsseln (auch vom Mieter selbst beschaffte) dem Vermieter zurückzugeben.
- Bei Ablauf der Mietzeit sind die Mieträume renoviert zu übergeben und mit allen Schlüsseln (auch vom Mieter selbst beschaffte) dem Vermieter zurückzugeben.
- Bei Ablauf der Mietzeit sind die Mieträume, wie sie beim Einzug vorgefunden wurden (vgl. Wohnungs-Übergabeprotokoll), und mit allen Schlüsseln (auch vom Mieter selbst beschaffte) dem Vermieter zurückzugeben.

### 8.2 Schäden/Schönheitsreparaturen

Schäden, die durch vertragswidrigen Gebrauch entstanden sind, müssen vom Mieter vor Auszug beseitigt werden. Der Mieter ist verpflichtet, die noch durchzuführenden Schönheitsreparaturen und Rückbauarbeiten bis zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses auszuführen. Vom Mieter zurückgelassene Gegenstände kann der Vermieter auf Kosten des Mieters beseitigen, wenn der Mieter die Gegenstände nicht innerhalb einer vom Vermieter gesetzten Frist abgeholt hat. Schadenersatzansprüche wegen nicht rechtzeitiger Räumung bleiben dem Vermieter vorbehalten.

### **§ 9 Personenmehrheit als Mieter**

Haben mehrere Personen (z.B. Ehegatten) gemietet, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner. Wird eine Erklärung des Vermieters abgegeben, so ist diese auch dann rechtswirksam, wenn sie nur gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Abgegebene Erklärungen eines Mieters an den Vermieter sind auch für die anderen Mieter rechtsverbindlich.

### **§ 10 Kautio**

Der Mieter zahlt dem Vermieter als Sicherheitsleistung für evtl. Mietausfälle oder Schäden eine Kautio in Höhe von ..... Euro. Der Mieter erhält bei Beendigung des Mietverhältnisses die Kautio zurück, sofern sämtliche Ansprüche aus dem Vertrag erfüllt wurden. Anderenfalls ist der Vermieter zur Einbehaltung eines Teils der Kautio berechtigt (z.B. bei ausstehenden Mitzahlungen, Kosten für die Beseitigung von Schäden am Mietobjekt, welche durch den Mieter verursacht wurden etc.)

### **§ 11 Nebenabreden**

Nebenabreden sind nur wirksam, wenn sie schriftlich getroffen wurden. Mündliche Vereinbarungen bestehen nicht.

### **§ 12 Salvatorische Klausel**

Sollte sich eine Bestimmung dieses Vertrages als rechtsunwirksam erweisen, ist nicht der gesamte Vertrag unwirksam, sondern nur der Teil, der rechtsunwirksam ist. Die unwirksame Regelung wird dann durch eine andere ersetzt, die der ursprünglichen Absicht der Vertragspartner am nächsten kommt. Die übrigen Bestimmungen gelten weiter.

### **§ 13 zusätzliche Vereinbarung**

---

---

---

---

---

---

---

Unterschrift: Vermieter

---

Mieter, ggf. gesetzl. Vertreter

---

ggf. Bürge

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