

# Mietvertrag

- Muster -

zwischen

\_\_\_\_\_

- Vermieter -

und

\_\_\_\_\_

- Mieter -

Wichtiger Hinweis

Alle Eintragungen und Änderungen des Vertrages sind gleichlautend sowohl in dem für den Vermieter als auch in dem für den Mieter bestimmten Vertragstext vorzunehmen.

Geschieht das nicht und werden die mit \_\_\_\_\_ versehenen Stellen nicht ausgefüllt, so gilt die gesetzliche Regelung oder der Vertrag kann unvollständig und damit u.U. ganz oder teilweise nicht wirksam zustande gekommen sein. Soweit der Wortlaut des Musters für den jeweiligen Einzelfall nicht zutrifft, müssen bei Abschluss des Vertrages die entsprechenden Stellen gestrichen, geändert oder ergänzt werden. Vermieter und Mieter laufen Gefahr, sich nicht wirksam auf Änderungen des Vertrages berufen zu können, die nicht im gegenseitigen Einvernehmen vorgenommen und in beiden Vertragsausfertigungen oder Zusatzverträgen niedergelegt sind.

## § 1 Mietsache

Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken die im Hause \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_  
Geschoss (rechts/links/Mitte) gelegene Wohnung, bestehend aus \_\_\_\_\_ Zimmern, \_\_\_\_\_ Küche,  
\_\_\_\_\_ Diele, \_\_\_\_\_ Flur, \_\_\_\_\_ Bad/Dusche, \_\_\_\_\_ WC. Die Wohnfläche beträgt \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.  
Mit vermietet werden \_\_\_\_\_ (Garage/Stellplatz/Garten).

## § 2 Mietzins und Nebenkosten

1) Der monatliche Mietzins beträgt \_\_\_\_\_ €

Alternativen:

1) Der monatliche Mietzins beträgt \_\_\_\_\_ € (vergl. § 10 MHG - Miethöheregulierungsgesetz)  
er erhöht sich

ab dem \_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_ €

ab dem \_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_ €

ab dem \_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_ €

ab dem \_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_ €

ab dem \_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_ €

oder:

2) Der monatliche Mietzins beträgt derzeit \_\_\_\_\_ €

Der Vermieter ist berechtigt, den Mietzins nach Maßgabe des § 10 a MHG (Miethöheregulierungsgesetz durch schriftliche Erklärung an die eingetretene Änderung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Lebenshaltungskostenindex aller privaten Haushalte in Deutschland (Basis 1991) anzupassen.

- 2) Neben der Miete trägt der Mieter die Betriebskosten (vergl. § 4 MHG). Auf die Betriebskosten eine monatliche Vorauszahlung von derzeit \_\_\_\_\_ € zu zahlen. Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen. Eine vorzeitige Zwischenablesung kann bei Beendigung des Mietverhältnisses während eines Abrechnungszeitraumes nicht verlangt werden.
- 3) Der Umlagemaßstab für die Betriebskosten ist wie folgt festgelegt:  
Heiz- und Warmwasserkosten werden zu \_\_\_% nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer, zu \_\_\_% nach Wohnfläche verteilt, Frisch- und Abwasserkosten werden entsprechend dem gemessenen Frischwasserverbrauch, alle übrigen Kosten werden entsprechend der Wohnfläche verteilt.
- 4) Der Vermieter ist berechtigt, bei einer Erhöhung der Betriebskosten, eine entsprechende Erhöhung der Vorauszahlung mit schriftlicher Erläuterung zu verlangen.

### § 3 Zahlung der Miete und Nebenkosten

- 1) Miete und Nebenkosten sind monatlich im voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats porto- und spesenfrei an den Vermieter auf dessen Konto \_\_\_\_\_ zu zahlen.
- 2) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Eingang beim Vermieter maßgebend.
- 3) Der Vermieter ist berechtigt, bei Zahlungsverzug des Mieters für jede schriftliche Mahnung pauschale Mahnkosten in Höhe von 1,5 € sowie Verzugszinsen in Höhe von 3 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank geltend zu machen.

### § 4 Mietsicherheit

Der Mieter verpflichtet sich, an den Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses nach Maßgabe des § 550 b BGB eine Mietkaution in Höhe von \_\_\_\_\_ € (höchstens 3 Monatsmieten) zu leisten. Der Mieter kann diese Verpflichtung auch durch die Stellung einer unwiderruflichen Bankbürgschaft auf erstes Anfordern in Höhe des oben genannten Betrages erbringen.

### § 5 Mietdauer

- 1) Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und läuft auf unbestimmte Zeit. Das Recht zur Kündigung bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

Alternativen:

- ? Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und endet mit Ablauf des \_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_ es verlängert sich auf unbestimmte Zeit/um \_\_\_\_\_, wenn es nicht fristgemäß gekündigt wird.  
oder:

- ? Bei Staffelmietverträgen:

Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und endet am \_\_\_\_\_. Der Mieter kann das Mietverhältnis jedoch nach Ablauf von vier Jahren ab Abschluss des Mietvertrages unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen kündigen.

- 2) Wird der vermietete Wohnraum zur vereinbarten Zeit nicht zur Verfügung gestellt, so kann der Mieter Schadenersatz nur fordern, wenn der Vermieter die Verzögerung infolge Vorsatzes oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Das Recht des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsgewähr bleibt unberührt.
- 3) Die Vertragsverlängerung gemäß § 568 BGB bei Fortsetzung des Mietgebrauches nach Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter wird ausgeschlossen.

## **§ 6 Zustand der Mieträume**

- 1) Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe.
- 2) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel wird ausgeschlossen, im übrigen kann der Mieter vom Vermieter Schadenersatz wegen Mängeln der Mietsache nur verlangen, soweit dem Vermieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Das Recht des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung bleibt unberührt.

## **§ 7 Schönheitsreparaturen**

- 1) Die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer gehen zu Lasten des Mieters auf eigene Kosten.
- 2) Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper und Heizrohre, der Innentüren, Fenster und Außentüren von innen.
- 3) Die Schönheitsreparaturen sind in Küchen, Bädern oder Duschen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten nach 5 Jahren und in allen sonstigen Nebenräumen nach 7 Jahren durchzuführen. Die maßgeblichen Fristen beginnen mit dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen. Der Mieter hat die geschuldeten Schönheitsreparaturen spätestens bis Ende des Mietverhältnisses durchzuführen.
- 4) Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden. Im Falle einer erforderlichen Neutapezierung kann der Vermieter verlangen, dass alte Tapeten entfernt werden.
- 5) Kommt der Mieter nach Mahnung des Vermieters seinen Verpflichtungen zur Durchführung der Schönheitsreparaturen nicht nach, kann ihm der Vermieter zur Bewirkung der Leistung eine angemessene Frist mit der Erklärung bestimmen, dass er die Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter nach dem Ablauf der Frist ablehnt. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter Schadenersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen. Der Vermieter ist berechtigt, den Umfang des entstehenden Kostenaufwandes durch Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäftes ermitteln zu lassen.
- 6) Endet das Mietverhältnis vor Eintritt der Fälligkeit von Schönheitsreparaturen, so ist der Mieter verpflichtet, die anteiligen Kosten von Schönheitsreparaturen aufgrund eines Kostenvoranschlages eines Malerfachbetriebes an den Vermieter nach folgender Maßgabe zu zahlen:

- soweit die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als 1 Jahr zurückliegen, zahlt der Mieter 20 %;
- soweit die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als 2 Jahre zurückliegen, zahlt der Mieter 40 %;
- soweit die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als 3 Jahre zurückliegen, zahlt der Mieter 60 %; und soweit die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als 4 Jahre zurückliegen, zahlt der Mieter 80 % der aufgrund des Kostenvoranschlages nachgewiesenen Kosten.

## **§ 8 Instandhaltung der Mietsache**

- 1) Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Schäden am Haus und in den Mieträumen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.
- 2) Der Mieter hat für die ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie für ausreichende Belüftung und Beheizung der ihm überlassenen Innenräume zu sorgen. Bei Wohnungen, die mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet sind, ist der Mieter im besonderen Maße zur Belüftung und Beheizung verpflichtet, um z.B. Kondenswasser Schäden zu vermeiden. Im Falle der Zuwiderhandlung haftet er für den entstandenen Schaden. Soweit die Wohnung ganz oder teilweise vom Vermieter mit Teppichboden ausgelegt ist, hat der Mieter diesen regelmäßig sowie bei Auszug sach- und fachgerecht reinigen zu lassen.
- 3) Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden. Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht worden sind.
- 4) Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits nicht vorgelegen hat, wenn fest steht, dass die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten Bereich liegt. Dies gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die mehrere Mieter gemeinsam nutzen.
- 5) Schäden, für die der Mieter einstehen muss, hat er sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Fristen nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden oder unbekanntem Aufenthalts des Mieters bedarf es der schriftlichen Mahnung unter Fristsetzung nicht.
- 6) Das Mietobjekt hat der Mieter auf eigene Kosten von Ungezieferbefall freizuhalten.

## **§ 9 Kleinreparaturen**

Der Mieter trägt außerdem ohne Rücksicht auf Verschulden die Kosten kleinerer Instandsetzungsarbeiten an denjenigen Gegenständen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Zugriff unterliegen, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüssen sowie Rolläden, Jalousien, Fensterläden und Markisen bis zu einem Betrag von jeweils 50 € pro Einzelfall und bis zu 150 € pro Jahr.

## **§ 10 Benutzung der Mieträume/Überlassung an Dritte**

- 1) Die angemieteten Räume darf der Mieter zu anderen als zu Wohnzwecken nur mit Erlaubnis des Vermieters benutzen.
- 2) Der Mieter ist ohne vorherige Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, die angemieteten Räume oder einen Teil hiervon unterzuvermieten oder einem Dritten zu überlassen. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.
- 3) Entsteht für den Mieter nach dem Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen, es sei denn, dass in der Person des Dritten ein wichtiger Grund liegt, der Wohnraum übermäßig belegt wird oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann.
- 4) Der Vermieter kann seine Zustimmung zur Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an einen Dritten von der Zahlung eines angemessenen Zuschlages abhängig machen.
- 5) Überläßt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter seine Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.
- 6) Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.
- 7) Eine Anmeldebescheinigung des Untermieters beim zuständigen Einwohnermeldeamt hat der Mieter innerhalb von 4 Wochen vorzulegen.
- 8) Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Bewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstückes nicht zu erwarten sind. Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter seine Waschmaschine und seinen Trockenautomaten ausschließlich in der hierfür vorgesehenen Waschküche aufzustellen hat. Im Falle des Anschlusses von Elektrogeräten, die zu einer Überlastung des vorhandenen Leitungsnetzes führen, ist der Mieter verpflichtet, die Kosten der Verstärkung oder sonstigen Änderungen des Netzes zu tragen.

## **§ 11 Tierhaltung**

- 1) Die Haltung von Kleintieren (wie z.B. Wellensittiche, Zierfischen, Hamster, Kanarienvögeln u.ä.) ist zulässig, soweit es nicht zu Unzuträglichkeiten kommt.
- 2) Andere Tiere dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gehalten oder vorübergehend aufgenommen werden. Die Zustimmung darf nur aus triftigen Gründen versagt werden. Sie gilt nur für den Einzelfall und kann widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten eintreten.

## **§ 12 Elektrizität, Gas, Wasser**

- 1) Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Ein eventueller Mehrbedarf kann der Mieter durch Erweiterung der Zuleitung auf eigene Kosten nach vorheriger Einwilligung des Vermieters decken.

- 2) Treten Störung und Schäden an der Versorgungsleitung ein, hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter oder seinen Beauftragten sofort zu benachrichtigen.
- 3) Eine Veränderung der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung, berechtigt den Mieter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.
- 4) Bei Unterbrechung der Strom-, Gas- und Wasserversorgung oder Entwässerung durch einen vom Vermieter nicht zu vertretenden Umstand hat der Mieter keine Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter.

### **§ 13 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter**

- 1) Der Mieter hat Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Mietgegenstandes erforderlich sind, sowie Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums nach Maßgabe der §§ 541 a und b BGB zu dulden. Der Mieter hat dabei die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf die Ausführungen der Arbeiten nicht schuldhaft behindern oder verzögern. Andernfalls haftet er für die hierfür entstandenen Schäden.
- 2) Soweit der Mieter die Arbeiten zu dulden hat, kann er weder den Mietzins mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadenersatz verlangen. Ein Minderungsrecht steht dem Mieter jedoch für den Fall zu, dass die Maßnahmen des Vermieters den Gebrauch der Mieträume ganz ausschließen, erheblich beeinträchtigen oder zu besonderen Belästigungen des Mieters führen.

### **§ 14 Bauliche Veränderungen durch den Mieter**

- 1) Bei baulichen Veränderungen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und auch die Vergitterung der Fenster und die Herstellung oder Veränderung von Feuerstätten, bedarf es zuvor einer schriftlicher Einwilligung des. Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, so ist der Mieter für die Einholung etwaiger bauaufsichtsrechtlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.
- 2) Der Mieter kann Einrichtungen, mit denen er die Räume versehen hat, wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechtes des Mieters jedoch verhindern, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. Der Vermieter hat in diesem Fall an den Mieter den Zeitwert der zurückgelassenen Sachen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Abnutzung und des technischen Fortschritts zu zahlen.

Mieter und Vermieter haben sich so rechtzeitig zu erklären, dass Vereinbarungen hierüber noch vor Räumung getroffen werden können. Übernimmt der Vermieter vom Mieter eingebaute Einrichtungen nicht, so hat der Mieter bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand einschließlich aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten wieder herzustellen.

- 3) Für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen haftet der Mieter.
- 4) Bei Anbringung von Außenantennen, Werbeanlagen o.ä. ist die vorherigen Zustimmung des Vermieters einzuholen.

## **§ 15 Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter**

- 1) Die Besichtigung des Mietgegenstandes nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit steht dem Vermieter oder seinem Beauftragten frei. Der Vermieter darf die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit zur Abwendung drohender Gefahren betreten.
- 2) Es ist sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters, die Mieträume nach Maßgabe des vorstehenden Absatzes zu betreten, bei längerer Abwesenheit des Mieters rechtzeitig ausgeübt werden können.

## **§ 16 Beendigung des Mietverhältnisses**

- 1) Die Mieträume sind bei Beendigung des Mietverhältnisses vollständig geräumt und sauber zurückzugeben.
- 2) Alle Schlüssel – auch selbstbeschaffte – hat der Mieter an den Vermieter zurückzugeben. Für sämtliche Schäden, die dem Vermieter oder einem Nachmieter aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen, haftet der Mieter.

## **§ 17 Personenmehrheit als Vertragspartei**

- 1) Eine Mietpartei, die aus mehreren Personen besteht, haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- 2) Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berühren, müssen von und gegenüber allen abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch – unter Vorbehalt eines schriftlichen Widerrufs – bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch für den Ausspruch von Kündigungen oder zum Abschluss von Aufhebungsverträgen. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst mit Zugang beim Vermieter wirksam.

## **§ 18 Sonstige Vereinbarungen**

\_\_\_\_\_

## **§ 19 Salvatorische Klausel**

Die Unwirksamkeit einer der vorstehenden Klauseln berührt die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen nicht.