

# Mietvertrag über Wohnraum

Zwischen

Herrn Hans Muster  
Musterstr. 13  
12345 Musterstadt

(im folgenden "Vermieter" genannt)

und

Herrn  
Max Mustermann  
Musterweg 12  
54321 Musterstadt

(im folgenden "Mieter" genannt")

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## §1 Räumlichkeiten

Im Haus unter der Adresse \_\_\_\_\_ (Straße/Hausnummer, Plz, Ort) werden in der Etage \_\_\_ dem Mieter folgende Räume durch den Vermieter zur Verfügung gestellt\_

\_\_\_ Zimmer

\_\_\_ Küche

\_\_\_ Bad

\_\_\_ Keller (ggf. Nummer: \_\_\_)

\_\_\_ Speicher (ggf. Nummer: \_\_\_)

\_\_\_ Garage/Parkplatz (ggf. Nummer: \_\_\_)

\_\_\_ Garten

Des Weiteren ist es dem Mieter gestattet die gemeinsame Waschküche sowie den Trockenplatz für Wäsche mitzubeneutzen. Es gilt die Hausordnung.

Die summierte Wohnfläche beträgt \_\_\_ Quadratmeter (qm).

## §2 Schlüssel

Für die Dauer des Mietverhältnisses werden dem Mieter vom Vermieter wie folgt Schlüssel für die einzelnen Türen ausgehändigt:

\_\_\_ Haustür

\_\_\_ Wohnungstür

\_\_\_ Keller

\_\_\_ Speicher

\_\_\_ Garage

# Mietvertrag über Wohnraum

## §3 Miete

Die monatlich zu entrichtende Miete beträgt:

in Zahlen: \_\_\_ EUR

in Worten: \_\_\_\_\_ Euro

Alle Anpassungen der vereinbarten Höhe der Miete sowie alle weiteren Vertragsänderungen sind nur in Schriftform rechtskräftig. Mit der Miete sind abgesehen von den folgenden Zusatzkosten sind sämtliche Betriebskosten der Wohnung abgegolten:

\_\_\_ Heizung / Warmwasser (pro Monat)

\_\_\_ Frischwasser, Abwasser, Müllabfuhr, gemeinsamer Strom (Flur, Waschmaschinen, usw.) (pro Monat)

\_\_\_ Summe (Vorauszahlung pro Monat)

Der Mieter verpflichtet sich die Miete an den Vermieter pünktlich bis zum \_\_\_ des Monats (Zahlungseingang) auf folgendes Konto zu überweisen:

\_\_\_\_\_ Kontoinhaber

\_\_\_\_\_ Kontonummer

\_\_\_\_\_ Bankleitzahl

\_\_\_\_\_ Institut

## §4 Beginn und Dauer des Mietverhältnis

Das Mietverhältnis beginnt zum \_\_. \_\_. \_\_\_\_ und läuft auf unbestimmte Zeit. Der Mietvertrag ist unbefristet.

Sowohl Mieter als auch Vermieter streben ein langfristiges Mietverhältnis an. Das Recht zur ordentlichen Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarf ist ausgeschlossen. Die Kündigungsvoraussetzungen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften sowie vertraglichen Absprachen.

Eine Kündigung des Mietverhältnisses bedarf der Schriftform. Auf die Kündigung des Mietvertrags finden die Vorschriften der §§ 573 ff BGB Anwendung. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Kündigung fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. Die entsprechende Vorschrift des § 545 BGB findet insoweit keine Anwendung.

## §5 Mietkaution

Es wird eine Mietkaution in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro (2 Monatsmieten) an den Vermieter als Sicherheit gezahlt. Der Vermieter verpflichtet sich die Kautions unabhängig vom Eigenkapital beziehungsweise dem Firmenkapital anzulegen.

## §6 Zustand der Mieträume

Dem Mieter ist der Gebrauch des Mietobjekts im Zustand wie bei Übergabe (siehe dazu separates Protokoll im Anhang) genehmigt. Die im Protokoll aufgeführten Mängel werden durch den Mieter als vertragsgemäß akzeptiert.

# Mietvertrag über Wohnraum

## §7 Schönheitsreparaturen

Während der Dauer des Mietverhältnisses erklärt sich der Mieter bereit entstehende Kosten für Schönheitsreparaturen zu tragen. Diese umfassen insbesondere das Anstreichen und/oder Tapezieren der Wände, Decken sowie der Innentüren, das Lackieren der Heizkörper und Heizrohre und der Fenster und Außentüren von innen.

Reparaturen sind wie folgt durchzuführen

- Küche, Bad/Dusche: alle \_\_ Jahre (in der Regel 3)
- Wohn-/ Schlafräume, Fluren, Dielen und Toiletten alle \_\_ Jahre (in der Regel 5)
- sonstigen Nebenräume alle \_\_ Jahre.(in der Regel 7)

Die Schönheitsreparaturen sind, soweit erforderlich, in fachgerechter „mittlerer Art und Güte“ nach §243 BGB zu leisten und richten sich im konkreten Fall nach dem Renovierungsbedarf, d.h. je nach Zustand früher oder später.

## §8 Instandhaltung

Der Mieter verpflichtet sich das Mietobjekt sowie gemeinschaftliche Einrichtungen pflegend zu behandeln. Schäden am Haus und den Mieträumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.

Der Mieter hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie deren ausreichende Beheizung und Belüftung sowie Schutz der Innenräume vor Frost zu sorgen.

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, Angestellten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht werden.

Hat der Mieter oder der vorgenannte Personenkreis einen Schaden an der Mietsache verursacht, so hat er diesen unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Der Mieter hat Schäden, für die er eintreten muss, unverzüglich zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits nicht vorgelegen hat.

## §9 Benutzung der Mietsache

Der Mieter darf die angemieteten Räume zu anderen als zu Wohnzwecken nur mit Erlaubnis des Vermieters benutzen. Eine Zustimmung des Vermieters ist ebenfalls erforderlich, wenn der Mieter an der Mietsache Um-, An-, und Einbauten, Installationen oder andere Veränderungen vornehmen will.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine Untervermietung oder die Überlassung der Mietsache an Dritte der Zustimmung des Vermieters bedarf.

Die Haltung von Kleintieren ist dem Mieter ohne Zustimmung des Vermieters gestattet, soweit durch die Unterbringung in den Mieträumen eine Beeinträchtigung der Mietsache oder eine Belästigung von Hausbewohnern oder Nachbarn nicht gegeben ist. Die Haltung von Hunden und Katzen sowie anderer als Tiere bedarf der Zustimmung des Vermieters.

# Mietvertrag über Wohnraum

## **§10 Kleine Reparaturen**

Die Kosten für die Reparatur von Bagatellschäden trägt der Mieter ohne Rücksicht auf ein Verschulden bis zu der nachfolgend angegebenen Höhe. Es handelt sich hierbei um die Instandhaltungskosten an denjenigen Gegenständen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Gebrauch unterliegen wie Installationseinrichtungen für Wasser, Strom, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen sowie Rollläden, Jalousien, Fensterläden und Markisen und Fenster und Türverschlüsse.

Die Obergrenze für eine Reparatur beträgt im Einzelfall 120,- EUR, maximal 350,- EUR zzgl. MwSt. im Jahr, aber nicht mehr als 8% der Jahresmiete (Kalt).

## **§11 Betreten des Mietobjekts durch den Vermieter**

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter darf die Mietsache aus wichtigem Grund und nach rechtzeitiger Ankündigung betreten, um unter anderem ihren Zustand zu überprüfen oder die Ablesung von Messgeräten oder Reparatur –bzw. Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen.

## **§12 Hausordnung**

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die bei Abschluss des Mietvertrages dem Mieter übergebene Hausordnung (Anlage 2) zum wesentlichen Bestandteil des Mietvertrages wird.

## **§13 Ende des Mietverhältnisses**

Der Mieter hat dem Vermieter die Mietsache vollständig geräumt und gereinigt und mit sämtlichen, auch den vom Mieter beschafften, Schlüsseln zu einem von beiden Parteien vereinbarten Termin zu übergeben. Über die Übergabe ist ein Protokoll zu erstellen.

Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass bei allen in der Mietsache befindlichen Messgeräten (Heizung, Warm-, Kaltwasser etc.) auf seine Kosten eine Zwischenablesung stattgefunden hat. Das Protokoll über die Zwischenablesung ist dem Vermieter bei der Übergabe auszuhändigen.

Bauliche Veränderungen an der Mietsache oder Einrichtungen sind auf Verlangen des Vermieters vom Mieter zu entfernen bzw. der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

Falls der Mieter bereits die in diesem Verträge vereinbarten Schönheitsreparaturen durchgeführt hat und eine erneute Durchführung dieser Arbeiten turnusgemäß noch nicht fällig ist, so kann der Vermieter zeitanteilig einen geldwerten Ersatz hierfür verlangen, sofern die Notwendigkeit zu erneuten Schönheitsreparaturen bestehen sollte. Der Mieter kann diesen Anspruch vermeiden, wenn er selbst diese Arbeiten vornimmt oder vornehmen lässt. Falls die Schönheitsreparaturen vom Mieter durchzuführen sind, hat er die Verpflichtung, diese in fachgerechter „mittlerer Art und Güte“ vorzunehmen oder vornehmen zu lassen.

Wird bei der Übergabe der Mietsache ein Schaden an dieser oder den Einrichtungen festgestellt, und dem Mieter trifft hierfür ein Verschulden, so ist der Mieter zum Ersatz des entstandenen Schadens abzüglich der allgemein üblichen Nutzungsdauer verpflichtet.

# Mietvertrag über Wohnraum

## §16 Schriftform/Salvatorische Klausel

Die Parteien sind sich ausdrücklich darüber einig, dass zu diesem Vertrag keinerlei mündliche Nebenabreden bestehen und jegliche Änderungen oder Ergänzungen der Schriftform bedürfen.

Sollten Klauseln aus diesem Vertrag nebst Anlagen 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.

Anlagen

- ▲ Hausordnung
- ▲ Übergabeprotokoll

---

Datum, Ort (Vermieter)

---

Datum, Ort (Mieter)