

Mietvertrag

Zwischen

dem/der **Vermieter/in**

(Vorname, Nachname)

(Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort)

(Telefonnummer, ggf. Mailadresse)

und

dem/der **Mieter/in**

(Vorname, Nachname)

(Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort)

(Telefonnummer, ggf. Mailadresse)

kommt nachfolgender Mietvertrag über Wohnraum zustande:

§ 1 Mieträume

1. Im Hause

(Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort)

wird im _____ Stockwerk die _____ (rechts/mittig/links) gelegene Wohnung mit der Nummer _____ bestehend aus folgenden Räumen vermietet:

_____ Zimmer, _____ Küche/Kochnische, _____ Diele/Flur, _____ Bad/Dusche/WC,
_____ Bodenraum/Speicher Nr. _____, _____ Kellerraum Nr. _____,
_____ Balkon/Terrasse, _____ Garage/Stellplatz Nr. _____, _____ Garten,
_____ gewerblich genutzte Räume.

2. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt:

_____ Haus-, _____ Wohnungs-, _____ Zimmer-, _____ Boden-/Speicher-,
_____ Garagen-, _____ Keller-
schlüssel.

3. Die Wohnfläche beträgt ca. _____ qm.

§ 2 Mietzins und Nebenkosten

1. Die monatliche Mietzinszahlung setzt sich wie folgt zusammen:

Grundmiete: _____ Euro
(Tief-)Garage: _____ Euro

Daneben trägt der Mieter die Betriebskosten, Nebenkosten und die Heizkostenvorauszahlung. Diese ist monatlich zu leisten.

Vorauszahlung (Betriebs-, Neben-, Heizkosten): _____ Euro

Insgesamt sind vom Mieter monatlich zu bezahlen: _____ Euro

2. Die Vorauszahlung für die Betriebs-, Neben- und Heizkosten ist **jährlich** einmal durch den Vermieter oder den Verwalter abzurechnen. Die Abrechnung erfolgt unverzüglich, sobald dem Vermieter/Verwalter die zur Abrechnung notwendigen Unterlagen vorliegen.

Erhöhen sich die Betriebs-, Neben- und Heizkosten, so ist der Vermieter berechtigt, diese im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umzulegen und eine entsprechende Erhöhung der Vorauszahlungen zu verlangen.

§ 3 Zahlung der Miete und Nebenkosten

Miete und Vorauszahlung für Betriebs-, Neben- und Heizkosten sind ab Beginn der Mietzeit **monatlich im Voraus**, spätestens bis zum **dritten Werktag eines Monats** für den Vermieter kostenfrei auf das folgende Konto des Vermieters zu überweisen:

Kontoinhaber (falls abweichend): _____
IBAN: _____
BIC: _____

Ausschlaggebender Zeitpunkt ist die Wertstellung auf dem Konto des Vermieters, nicht der Tag der Absendung.

§ 4 Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und **läuft auf unbestimmte Zeit**. Das Recht zur Kündigung bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Eine **Kündigung hat schriftlich zu erfolgen**.

§ 5 Mietsicherheit

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses eine Mietsicherheit (Kautions) in Höhe von _____ Euro zu leisten. Dies kann in Form der Hinterlegung eines Sparbuchs, einer Bankbürgschaft oder durch Barzahlung/Überweisung an den Vermieter erfolgen.

§ 6 Zustand der Mieträume

1. Der Vermieter gewährt dem Mieter den Gebrauch der Mietsache in dem **Zustand bei Übergabe**. Dieser Zustand ist dem Vermieter bei Übergabe der Mietsache bekannt und wird in einem **Protokoll** festgehalten, das **wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages** ist (siehe Anlage).
2. Zu Beginn des Mietverhältnisses bekannte Mängel an der Mietsache werden vom Mieter als vertragsgemäß anerkannt. Eine verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Mängel wird ausgeschlossen.
3. Sollten noch Restarbeiten an der Mietsache durch den Vermieter durchzuführen sein, so kann die Übergabe der Mietsache an den Mieter nicht verweigert werden, sofern die Nutzung als Wohnung nur unerheblich beeinträchtigt ist.

§ 7 Schönheitsreparaturen

1. Während der Dauer des Mietverhältnisses übernimmt der **Mieter die Kosten der Schönheitsreparaturen**.
2. Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere das Anstreichen bzw. Tapezieren der Wände und Decken sowie der Innentüren, das Lackieren der Heizkörper und Heizrohre und der Fenster und Außentüren von innen.
3. In der Regel sind Schönheitsreparaturen in folgendem Turnus durchzuführen:
 - *in Küchen, Bädern und Duschen:* **alle drei Jahre**
 - *in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten:* **alle fünf Jahre**
 - *in allen sonstigen Nebenräumen:* **alle sieben Jahre**
4. 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 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 für eine **ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume** sowie deren **ausreichende Beheizung und Belüftung** und den **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, Angestellten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht werden.

4. Hat der Mieter oder der vorgenannte Personenkreis einen **Schaden** an der Mietsache verursacht, so hat er diesen **unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen**.
5. Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen 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

1. 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.
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 gestattet, soweit durch die Unterbringung in den Mieträumen eine Beeinträchtigung der Mietsache oder eine Belästigung von Hausbewohnern oder Nachbarn nicht gegeben ist.
4. Die **Haltung von Hunden und Katzen sowie anderer Tiere** bedarf der Zustimmung des Vermieters.

§ 10 Bagatellschäden/Kleinreparaturen

1. 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 einem direkten und häufigen Gebrauch unterliegen. Dazu zählen insbesondere Installationseinrichtungen für Wasser, Strom, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Rollläden, Jalousien, Fensterläden und Markisen sowie Fenster und Türverschlüsse.
2. Die Obergrenze für eine Reparatur beträgt im Einzelfall _____ **Euro, maximal _____ Euro** inklusive Mehrwertsteuer **im Jahr**, aber nicht mehr als _____ Prozent der Jahreskaltmiete.

§ 11 Kündigung

1. Auf die Kündigung des Mietvertrages finden die Vorschriften der §§ 573 ff. BGB Anwendung. Die Kündigung hat in schriftlicher Form zu erfolgen.
2. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. Die entsprechende Vorschrift des § 545 BGB findet insoweit keine Anwendung.

§ 12 Betreten der Mietsache 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, die Ablesung von Messgeräten oder Reparatur- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen.

§ 13 Personenmehrheit als Vertragspartei

1. Besteht eine Mietpartei aus **mehreren Personen**, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als **Gesamtschuldner**.
2. Erklärungen, deren Wirkung die einzelnen Mieter aus dem Mietverhältnis 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. Dies gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch für deren Abgabe oder für den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages.

§ 14 Hausordnung

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

§ 15 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Der Mieter hat dem Vermieter die Mietsache vollständig geräumt, 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.
2. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass bei allen in der Mietsache befindlichen Messgeräten (z. B. Heizung, Warm- und Kaltwasser) auf seine Kosten eine Zwischenablesung stattgefunden hat. Das Protokoll über die Zwischenablesung ist dem Vermieter bei der Übergabe auszuhändigen.
3. Bauliche Veränderungen an der Mietsache oder Einrichtungen sind auf Verlangen des Vermieters vom Mieter zu entfernen bzw. der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.
4. Falls der Mieter bereits die in § 7 dieses Vertrages genannten 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 Schönheitsreparaturen vom Mieter durchzuführen sind, hat er die Verpflichtung, diese in fachgerechter „mittlerer Art und Güte“ vorzunehmen oder vornehmen zu lassen.
5. Wird bei der Übergabe der Mietsache ein Schaden an dieser oder den Einrichtungen festgestellt, und den Mieter trifft hierfür ein Verschulden, so ist der Mieter zum Ersatz des entstandenen Schadens abzüglich der allgemein üblichen Nutzungsdauer verpflichtet.

§ 16 Schriftform/Salvatorische Klausel

1. Die Parteien sind sich ausdrücklich darüber einig, dass zu diesem Vertrag keinerlei mündliche Nebenabreden bestehen und jegliche Änderungen oder Ergänzungen der Schriftform bedürfen.
2. 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.

§ 17 Individuelle Vereinbarungen

§ 18 Anlagen als Vertragsbestandteile

Die angehängte **Hausordnung** sowie das angehängte **Wohnungsübergabeprotokoll** werden Bestandteil dieses Vertrages.

_____, den _____

Vermieter

Mieter