

Nachfolgend finden Sie ein Beispiel dafür, wie ein Wohnraummietvertrag über eine Wohnung gestaltet werden könnte (Stand Mai 2020). Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es sich um ein allgemeines Muster eines Mietvertrages handelt, welches ohne unsere Zustimmung nicht verwendet werden darf und zur Vermeidung schwerwiegender Nachteile unbedingt der fachkundigen individuellen Anpassung an den konkreten Einzelfall und ggf. die aktuelle Rechtslage bedarf.

Mietvertrag über Wohnraum

Zwischen ...

(Vermieter)

und

...

(Mieter)

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

(1) Vermietet wird die unter der Anschrift ..., dort im ... gelegene Wohnung, bestehend aus: ... Räumen, ... Küche, Flur, ... Bad/WC, Balkon/Loggia, nebst ... Kellerraum Nr. ... ausschließlich zu Wohnzwecken.

Mitvermietet wird...

(z.B. Gartenanteil, Stellplatz, ...).

(2) ...

(3) Nicht mitvermietet aber zur Nutzung überlassen sind folgende Ausstattungsgegenstände ...

(z.B. Einbauküche, Möbel, ...):

Der Mieter verpflichtet sich, die aufgeführten Gegenstände pfleglich zu behandeln und sie bei Beendigung des Mietverhältnisses vollzählig zurückzugeben.

(4) Dem Mieter werden vom Vermieter folgende Schlüssel übergeben:

...

Bei einem Schlüsselverlust ist der Vermieter berechtigt,

(5) Die Wohnung wurde dem Mieter in folgendem Zustand übergeben: renoviert nicht renoviert.

Im Fall einer unrenovierten Übergabe: Der Vermieter hat einen angemessenen Ausgleich geleistet für die nicht durchgeführte Renovierung in Form einer Mietreduzierung in Höhe von ... EUR für die Mietforderungen für die Monate ...

§ 2 Mietzeit

(1) Der Mietvertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Das Mietverhältnis beginnt am ...

(2) Die Kündigungsfristen für den Vermieter sind wie folgt:

- 3 Monaten, wenn seit der Überlassung des Wohnraums weniger als 5 Jahre,
- 6 Monaten, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mindestens 5 Jahre,
- 9 Monaten, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mindestens 8 Jahre vergangen sind.

(3) Die Kündigungsfrist für den Mieter beträgt unabhängig von der Mietdauer 3 Monate.

§ 3 Kündigung

(1) Die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

(2) Die Kündigung bedarf der Schriftform. Sie muss dem anderen Vertragsteil spätestens bis zum 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugegangen sein.

(3) Abweichend von § 545 BGB verlängert sich das Mietverhältnis nicht auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt. § 545 BGB wird hiermit ausgeschlossen.

§ 4 Miete und Betriebskosten

(1) Die Miete beträgt monatlich ... EUR

Vorauszahlung für die Betriebskosten

für Heizung und Warmwasser ... EUR

Vorauszahlung für andere Betriebskosten

gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung ... EUR

...

...

...

Sonstiges ... EUR

monatlich zu zahlender Gesamtbetrag ... EUR

(2) Art und Umfang der Betriebskosten richten sich nach den Vorschriften der Betriebskostenverordnung.

Folgende sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 der Betriebskostenverordnung werden als umlagefähig vereinbart:

...

...

...

Der Vermieter ist berechtigt, neu entstehende Betriebskosten oder neu eingeführte öffentliche Abgaben gemäß den gesetzlichen Bestimmungen auf den Mieter umzulegen.

(3) Der Umlagemaßstab für die Heiz- und Warmwasserkosten richtet sich nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung.

Bei den übrigen Betriebskosten wird als Umlagemaßstab das Wohnflächenverhältnis nach der Wohnflächenverordnung vereinbart.

Ist eine Eigentumswohnung vermietet, wird als Umlagemaßstab das Verhältnis der Miteigentumsanteile (MEA) vereinbart.

Soweit Betriebskosten verbrauchs- oder verursachungsbezogen abgerechnet werden können, erfolgt die Betriebskostenabrechnung auf der Grundlage des erfassten Verbrauchs bzw. der erfassten Verursachung.

Sollte im Laufe der Mietzeit durch zusätzliche technische Ausrüstung des Hauses eine verbrauchs- oder verursachungsbezogene Zurechnung von Betriebskosten auf den Mieter möglich sein, ist der Vermieter berechtigt, durch eine Erklärung in Textform oder Schriftform eine Umlage dieser Betriebskosten nach dem verbrauchs- bzw. verursachungsbezogenen neuen Maßstab zu bestimmen. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes für den kommenden Abrechnungszeitraum zulässig. Waren bis dahin die Betriebskosten, auf die sich der neue Umlagemaßstab bezieht, Bestandteil der Grundmiete, ist diese entsprechend herabzusetzen. Ein Anspruch des Mieters auf Ausrüstung des Hauses mit Geräten zur Verbrauchserfassung besteht nicht.

(4) Die monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden jährlich abgerechnet. Eine sich aus der Abrechnung ergebende Differenz zugunsten des Mieters oder Vermieters ist innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung beim Mieter zur Zahlung fällig.

(5) Die Abrechnung der Vorauszahlungen erfolgt, sobald die Abrechnungsunterlagen dem Vermieter vorliegen. Sie hat spätestens 12 Monate nach Beendigung des Abrechnungszeitraumes zu erfolgen. Erfolgt sie später, kann der Vermieter nur dann eine Nachzahlung verlangen, wenn die verspätete Abrechnung auf Gründen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung geltend zu machen, soweit er die Abrechnung nicht bereits vorher durch Ausgleich einer Nachforderung anerkannt hat. Nach Ablauf der Einwendungsfrist kann der Mieter Einwendungen nur noch dann geltend machen, wenn er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat.

(6) Sind monatliche Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart, können Vermieter und Mieter in oder nach einer Abrechnung durch eine Erklärung in Textform oder Schriftform eine Anpassung der Monatszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen

(7) Die Erhöhung der Grundmiete oder der Betriebskosten richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 557 bis 560 BGB. Sie ist auch während einer vereinbarten vertraglichen Festzeit oder der Zeit des wechselseitigen Kündigungsausschlusses zulässig.

(8) Der Mieter bezieht folgende Versorgungsleistungen direkt auf eigene Rechnung: Strom, Gas, Wasser, Fernwärme.

Die weiteren Betriebskosten vom Mieter selbst und auf eigene Kosten betriebener Einrichtungen trägt ebenfalls der Mieter.

§ 5 Zahlung der Miete

(1) Die Miete und die Nebenkosten sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats an den Vermieter zu zahlen durch Überweisung auf

Konto Nr./IBAN/BIC ...

Geldinstitut ...

BLZ ...

Gläubiger-Identifikationsnummer des Vermieters ...

Die Nebenkosten sind zusammen mit der Miete zu bezahlen.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes auf dem Konto des Vermieters an.

(2) Im Falle des Zahlungsverzugs ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verlangen. Für jede Mahnung wird eine pauschale Mahngebühr in Höhe von ... EUR berechnet.

§ 6 Kautio

(1) Der Mieter leistet an den Vermieter eine Barkautio in Höhe von ... EUR. Die Anlage der Kautio erfolgt entsprechend § 551 Abs. 3 BGB. Die Zinsen erhöhen die Sicherheit. Die Zahlung kann in 3 Monatsraten erfolgen. In diesem Fall ist die erste Rate mit der 1. Miete, die beiden folgenden Raten mit der 2. und 3. Miete zu leisten.

(2) Der Vermieter ist während der Mietzeit berechtigt, wegen rechtskräftig festgestellter, unstreitiger oder offensichtlich begründeter Forderungen die Kautio ganz oder teilweise in Anspruch zu nehmen. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, das Kautionskonto unverzüglich um den entsprechenden Betrag aufzufüllen.

(3) Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann der Vermieter sich wegen seiner Forderungen aus dem Mietverhältnis aus der Kautio befriedigen. Nach Rückgabe der Mieträume hat der Vermieter die Höhe seiner Forderungen aus dem Mietverhältnis festzustellen und dem Mieter mitzuteilen. Für die Abrechnung der Kautio steht ihm eine Frist von mindestens 6 Monaten zur Prüfung seiner Ansprüche zu.

(4) Sind Forderungen nur im Wege der Erstellung einer Jahresabrechnung eindeutig zu ermitteln, kann der Vermieter einen Betrag in Höhe von bis zu 3 Vorauszahlungsraten bis zur Abrechnung zurückbehalten, falls bei der Abrechnung mit einer Nachzahlung zu rechnen ist.

§ 7 Aufrechnung mit Gegenforderung und Zurückbehaltungsrecht

(1) Der Mieter kann gegen die Mietforderung mit einer Schadensersatzforderung im Sinne von § 536a BGB oder Forderungen aus § 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel bezahlter Miete nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform oder schriftlich angezeigt hat. Mit anderen Forderungen kann der Mieter nur aufrechnen, wenn diese unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Mit einer Forderung aus den §§ 536, 812 BGB (Minderung der Miete) kann der Mieter ohne Einschränkung aufrechnen.

(2) Im Übrigen ist die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts nur wegen Forderungen des Mieters aus dem Mietverhältnis zulässig.

§ 8 Verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters

Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhandene Sachmängel (Garantiehaftung) wird ausgeschlossen. § 536a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.

§ 9 Benutzung der Mieträume

(1) Der Mieter verpflichtet sich ...

(2) Der Mieter verpflichtet sich, ...

(3) Der Mieter darf die Mieträume nur zu dem vertraglich bestimmten Zweck benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken ganz oder teilweise benutzen, bedarf er der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

(4) Das Halten von Haustieren bedarf der Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung kann versagt oder widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung des Grundstücks oder anderer Mieter zu befürchten ist.

Keiner Zustimmung bedarf die Haltung von Kleintieren (übliche Haustiere wie z.B. Ziervögel oder Zierfische) in ortsüblichem Umfang.

§ 10 Duldungspflicht des Mieters bei baulichen Maßnahmen

(1) Ausbesserungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder Beseitigung von Schäden notwendig sind, hat der Mieter nach Maßgabe von § 555a BGB zu dulden.

(2) Modernisierungsmaßnahmen zur Einsparung von Endenergie, Primärenergie, zum Klimaschutz, zur nachhaltigen Reduzierung des Wasserverbrauchs, zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache, Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter nach Maßgabe der §§ 555b ff. BGB zu dulden.

(3) Der Mieter darf bauliche Veränderungen oder Veränderungen mitvermieteter Einrichtungsgegenstände nebst Zubehör nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vornehmen. Liegt die Zustimmung nicht vor, kann der Vermieter Schadensersatz und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen.

Der Mieter verzichtet auf Ersatz der Kosten für bauliche oder sonstige Veränderungen der Mieträume nebst Zubehör, sofern insoweit nicht eine ausdrückliche Vereinbarung mit dem Vermieter und dessen Zustimmung vorliegt.

Die Vorschriften über Maßnahmen nach § 554a BGB („Barrierefreiheit“) bleiben unberührt.

(4) Die Aufstellung eigener Öl-, Gas- und Elektroheizrichtungen sowie die Lagerung von gefährlichen Stoffen bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

(5) Der Mieter ist berechtigt, Haushaltsmaschinen (Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, sofern die Kapazität der vorhandenen Installationen für den Betrieb ausreicht. Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass zusätzliche Installationen oder elektrische Kapazitäten durch den Vermieter hergestellt werden.

§ 11 Instandhaltung und Instandsetzung

(1) Schäden in den Mieträumen hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Führt der Mieter selbst Instandsetzungen durch, ohne vorher vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben, erhält er keinen Ersatz seiner Aufwendungen. Dies gilt nicht, falls sofortiges Handeln des Mieters erforderlich und der Vermieter nicht erreichbar ist. Für durch eine nicht rechtzeitige Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.

(2) Der Mieter haftet für Schäden, die durch ihn, seine Familienangehörigen, Besucher, Haushaltsangehörige, Untermieter sowie durch von ihm beauftragte Handwerker und Lieferanten schuldhaft verursacht werden. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat. Die Haftung des Mieters tritt nicht ein, wenn die Schadensursache nicht in seinem Gefahrenbereich gesetzt wurde.

(3) Der Vermieter wird von der Durchführung von Schönheitsreparaturen freigestellt.

Für eine dem Mieter renoviert übergebene Wohnung sowie für eine Wohnung, die nicht renoviert oder renovierungsbedürftig übergeben wurde, bei der der Vermieter jedoch einen angemessenen Ausgleich für die von ihm nicht durchgeführte Renovierung geleistet hat (vgl. § 1 Abs. 5), gilt Folgendes:

Der Mieter ist verpflichtet, die notwendigen Schönheitsreparaturen fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Streichen der Wände und Decken, wobei dem Streichen der Wände das Anbringen einer überstreichbaren Raufasertapete gleich steht. Weiter sind umfasst das Reinigen von Parkett- und Teppichböden, das Lackieren von Heizkörpern und Heizrohren, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Die Schönheitsreparaturen sind im Allgemeinen in folgenden Zeitabständen, gerechnet ab Beginn des Mietverhältnisses, auszuführen:

Wand- und Deckenanstriche in Küchen, Bädern und Duschen alle 5 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Dielen und Toiletten alle 7 Jahre, in anderen Räumen alle 10 Jahre; Lackieren von Heizkörpern und -rohren, Innentüren, Fenstern und Außentüren von innen alle 10 Jahre.)

(4) Der Mieter ist verpflichtet, die Reparaturkosten für Installationsgegenstände, die seinem direkten und häufigen Zugriff ausgesetzt sind, wie die Installationen für Wasser und Gas, Elektrizität, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie für Rollläden zu tragen, soweit die Kosten der einzelnen Reparatur 100,- EUR nicht übersteigen und der jährliche Reparaturaufwand nicht mehr als eine Monatsmiete (ohne Heizkosten) beträgt.

§ 12 Pfandrecht des Vermieters

(1) Für das Vermieterpfandrecht gelten die gesetzlichen Vorschriften der §§ 562 bis 562d BGB.

(2) Der Mieter erklärt, dass die bei Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet sind mit Ausnahme folgender Gegenstände:

Zur Sicherung seines Pfandrechts kann der Vermieter nach Maßgabe von § 562b Abs. 1 BGB die Entfernung der dem Pfandrecht unterliegenden Gegenstände auch ohne Anrufung des Gerichts verhindern und diese bei Auszug des Mieters in Besitz nehmen.

§ 13 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

(1) Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter oder der Vermieter in Begleitung beauftragter Personen ist berechtigt, die Mieträume zur Feststellung von Schäden und Mängeln oder notwendigen baulichen Arbeiten sowie zum Ablesen von Messeinrichtungen nach vorheriger Ankündigung zu betreten.

Bei Gefahr in Verzug darf der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter bei Abwesenheit des Mieters die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zur Abwehr der Gefahr betreten.

(2) Will der Vermieter das Hausgrundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter die Mieträume nach vorheriger Ankündigung zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten betreten. Übliche Besichtigungszeiten sind an Werktagen zwischen 9.00 Uhr und 12.00 Uhr und zwischen 15.00 Uhr und 18.00 Uhr.

Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Vermieter oder seine Beauftragten in den Fällen der Abs. (1) und (2) die Mieträume betreten können.

§ 14 Beendigung der Mietzeit

(1) Der Mieter hat die Mieträume bei Beendigung der Mietzeit ordnungsgemäß gereinigt und mit sämtlichen mitvermieteten Ausstattungsgegenständen, Geräten, Schlüsseln, auch selbst beschafften, zurückzugeben. § 11 bleibt unberührt.

(2) Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, bauliche Veränderungen, die er an der Mietsache vorgenommen hat oder Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung der Mietzeit auf seine Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes vereinbart ist.

(3) Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Er hat hierbei den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Der Vermieter kann unbeschadet seiner Rechte nach Abs. (2) die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme.

§ 15 Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, leer stehen oder zu einer geringeren Miete vermietet werden müssen.

§ 16 Personenmehrheit als Mieter

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

(2) Die Mieter bevollmächtigen sich unter dem Vorbehalt schriftlichen Widerrufs, der gegenüber dem Vermieter zu erklären ist, gegenseitig zur Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen, die das Mietverhältnis berühren. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach Zugang des Widerrufs abgegeben werden. Eine Erklärung des Vermieters, die alle Mieter berührt, muss zwar an alle Mieter gerichtet sein, für ihre Rechtswirksamkeit genügt es aber, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird.

Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen des Vermieters und für die Abgabe von Zustimmungserklärungen der Mieter zu einem Mieterhöhungsverlangen; sie gilt nicht für den Ausspruch von Kündigungen durch Mieter und für Mietaufhebungsverträge.

§ 17 Sonstige Vereinbarungen

(1) Die dem Vertrag als Anlage beigefügte Hausordnung und das beiliegende Übergabeprotokoll gelten als Bestandteile des Mietvertrages. Von der Hausordnung abweichende Vereinbarungen des Mietvertrages gehen der Hausordnung vor.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, sich innerhalb einer Woche bei der zuständigen Meldebehörde anzumelden und die Meldebestätigung dem Vermieter unverzüglich vorzulegen.

(3) ...

(4) ...

(5) ...

§ 18 Angaben nach Art. 13 DSGVO

Information des Vermieters über die im Rahmen des Mietverhältnisses über den Mieter gespeicherten personenbezogenen Daten und den Umgang damit.

Zweck der Datenerhebung ist der Abschluss eines Mietvertrages. Die Daten werden erfasst und, soweit sie veränderlich sind, fortgeschrieben. Zu diesem Zweck werden auch neu hinzugekommene Daten, z.B. über geschuldete Zahlungen, gespeichert. Die Datenspeicherung ist begründet durch die ordnungsgemäße Begründung, Weiterführung und gegebenenfalls Beendigung des Mietverhältnisses mit Hilfe moderner Datenerfassung und –Speicherung,

Die Daten werden für die Dauer der Vertragslaufzeit gespeichert.

Der Mieter hat das Recht auf Auskunft, welche personenbezogenen Daten von ihm gespeichert sind. Durch den Abschluss des Vertrages erklärt sich der Mieter mit der Speicherung im angegebenen Umfang einverstanden.

Das Einverständnis ist jederzeit widerruflich, der Widerruf wirkt aber nur für die Zukunft. Sollten Daten unrichtig oder unvollständig gespeichert worden sein, kann der Mieter die Löschung oder Berichtigung verlangen.

...

(Ort, Datum)

... ...

(Mieter) (Vermieter)