

# Wohnraummietvertrag

Zwischen

vertreten durch

\_\_\_\_\_ – Vermieter – (Vor-/Zuname, Adresse, ggf. Vertretungsverhältnisse)

und

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ – Mieter – (Vor-/Zuname, Adresse, ggf. Vertretungsverhältnisse)

wird ein Mietvertrag über Wohnraum zu nachfolgenden Bestimmungen vereinbart:

## 1. Mieträume

(1) Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken folgende Wohnung im Anwesen

\_\_\_\_\_ (Straße, Hausnummer, Ort, Vorderhaus/Rückgebäude) im \_\_\_\_\_ Geschoss (z. B. rechts/links/Mitte)  
Wohnungsnr. \_\_\_\_\_ bestehend aus:

\_\_\_\_\_ Zimmer

\_\_\_\_\_ Küche

\_\_\_\_\_ Bad/Dusche/Toilette

\_\_\_\_\_ Flur/Diele

\_\_\_\_\_ Abstellraum

Keller Nr. \_\_\_\_\_ /Dachboden Nr. \_\_\_\_\_

Mitvermietet werden:

\_\_\_ Garten/Gartenanteil

\_\_\_ Garage Nr. \_\_\_\_\_ /Tiefgarage Nr. \_\_\_\_\_ /Stellplatz Nr. \_\_\_\_\_

(2) Dem Mieter werden zu Beginn des Mietverhältnisses folgende Schlüssel übergeben:

\_\_\_ Wohnungsschlüssel, \_\_\_ Keller, \_\_\_ Dachboden, \_\_\_ Haustür, \_\_\_ Briefkasten. (Ohne Zustimmung des Vermieters ist der Mieter zur Anfertigung von Ersatzschlüsseln nicht berechtigt.)

## 2. Mietzeit

(1) Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ und läuft auf unbestimmte Zeit.

Zusätzliche Vereinbarung:

### Kündigungsverzicht

(1) Beide Parteien verzichten wechselseitig für die Dauer von \_\_\_\_\_ Jahren (maximal vier Jahre zulässig ab Vertragsschluss, nicht ab Mietvertragsbeginn) mithin bis zum \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ auf das Recht zur ordentlichen Kündigung.

(2) Zum Ablauf des Zeitraums des Kündigungsverzichts kann das Mietverhältnis erstmalig unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist gekündigt werden. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt hiervon unberührt.

Alternativ:

(2) Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ und läuft auf bestimmte Zeit. Es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf mit Ablauf des \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ Es liegt folgender Beendigungsgrund des Vermieters vor:

---

---

---

---

(3) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

## 3. Miete & Betriebskosten

(1) Die monatliche Grundmiete beträgt \_\_\_\_\_ EUR zzgl. Garage, Tiefgarage, Stellplatz:  
\_\_\_\_\_ EUR.

Die Parteien vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt monatlich ermittelten Preisindex „Verbraucherpreisindex für Deutschland“, bezogen auf das Basisjahr (2010=100) bestimmt wird (Indexmiete). Es gilt der Indexstand bei Mietvertragsabschluss.

Steigt oder fällt der vorgenannte Index um mehr als 5 Prozent seit Mietvertragsabschluss oder gegenüber der letzten Mietangleichung, kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Änderung der Nettomiete im gleichen Verhältnis verlangen.

Die Miete muss jedoch von Erhöhungen bei Modernisierungen oder Veränderung von Betriebskosten abgesehen mindestens ein Jahr gem. § 557b Abs. 2 BGB unverändert bleiben.

Vorstehende Regelung gilt entsprechend bei der erneuten Indexänderung um 5 Prozent ausgehend von dem Basisstand, welcher der letzten Erhöhung oder Ermäßigung der Miete zu Grunde lag.

Eine Erhöhung nach § 559 (Modernisierung) kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung nach § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete) ist während der Geltung dieser Vereinbarung ausgeschlossen.

Wird der vereinbarte Index durch das Statistische Bundesamt nicht fortgeführt, tritt an die Stelle der neue Index gemäß Indexreihe, welcher von dem Statistischen Bundesamt fortgeführt wird und den ursprünglichen Index ersetzt.

Die Anpassung des Mietzinses aufgrund der vereinbarten Indexmiete ist durch Erklärung in Textform geltend zu machen. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Gemäß § 557b BGB ist geänderte Miete mit Beginn des übernächsten Monats nach Erklärung zu entrichten.

Die Vereinbarungen zur Indexmiete werden befristet bis zum: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ Nachfolgend gelten die allgemeinen Mieterhöhungsregeln gemäß BGB.

(2) Zusätzlich zu der Grundmiete trägt der Mieter anteilig sämtliche Betriebskosten wie in § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der jeweils gültigen Fassung aufgeführt. Es handelt sich hierbei um folgende Betriebskostenpositionen:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks
  - die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung
  - Wärme- und Warmwasserversorgung (hierzu zählen: die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage oder des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, sowie die Versorgung mit Fernwärme und Fernwasser)
  - Personenaufzug
  - Straßenreinigung und Müllbeseitigung
  - Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
  - Gartenpflege
  - Hausstrom und Beleuchtung
  - Schornsteinreinigung
  - Sach- und Haftpflichtversicherung
  - Hauswart
  - Winterdienst
  - gemeinschaftliche Antennenanlage oder der Betrieb der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage
  - sonstige Betriebskosten (insbesondere die Wartung von Rauchmeldern und die Legionellenprüfung;
- \_\_\_\_\_ )

(3) Sollte der Gesetzgeber weitere Betriebskosten einführen oder sollten diese aus einem anderen Grund entstehen, ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter die Zustimmung zu verlangen, diese zusammen mit den bereits vereinbarten Betriebskosten als Umlage geltend zu machen.

(4) Als Umlagemaßstab für Nebenkosten gilt das Verhältnis der Wohn- und Nutzfläche des Anwesens bzw. bei vermieteten Wohnungseigentum nach Miteigentumsanteilen.

Die Abrechnung der Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften der Heizkostenverordnung soweit nicht eine Ausnahme zulässig vereinbart wird.

Die Kosten des Kabelfernsehens/der Satellitenanlage werden nach abgeschlossenen Wohneinheiten umgelegt.

Hinsichtlich der Grundsteuer ist der Betrag im Grundabgabenbescheid, welcher auf die Wohnung entfällt, maßgebend.

Soweit Zählerinstrumente vorhanden, wird der erfasste Verbrauch der jeweiligen Betriebskostenposition zu Grunde gelegt.

Alternativ:

Abweichend von der gesetzlichen und der unter 3 (4) getroffenen Regelungen wird für nachfolgende Betriebskostenpositionen folgender Umlagemaßstab vereinbart (zum Beispiel: Personenzahl):

---

---

---

Alternativ:

Der Mieter zahlt, vorbehaltlich anders lautender zwingend gesetzlicher Bestimmungen, eine monatliche Nebenkostenpauschale: \_\_\_\_\_ EUR.

Der Vermieter ist im Rahmen der gesetzlichen Voraussetzung zur Anpassung (Erhöhung/Reduzierung) der Pauschale berechtigt.

(5) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart, so ist der Vermieter zur jährlichen Abrechnung verpflichtet. Die Betriebskostenabrechnung ist dem Mieter spätestens zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende eines Abrechnungszeitraums mitzuteilen.

(6) Sowohl Mieter als auch Vermieter sind nach einer vorangegangenen Betriebskostenabrechnung durch Erklärung in Textform zu einer Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung berechtigt.

(7) Bei Beendigung des Mietverhältnisses während des laufenden Abrechnungszeitraums hat der Mieter die Kosten der Zwischenablesung und die Nutzerwechselgebühr zu tragen.

(8) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart, so hat der Mieter hierfür folgende monatliche Vorauszahlungen zu leisten:

- Heizungs- und Warmwasserkosten \_\_\_\_\_ EUR
- Sämtliche Betriebskosten gem. § 2 BetrKV \_\_\_\_\_ EUR

(9) Die monatliche Gesamtmiete inklusive Betriebskostenvorauszahlungen beläuft sich auf \_\_\_\_\_ EUR.

Alternativ:

(10) Die monatliche Gesamtmiete inklusive Betriebskostenpauschale beläuft sich auf \_\_\_\_\_ EUR.

#### 4. Mietzahlungen

(1) Die Gesamtmiete (inklusive Betriebskostenvorauszahlungen/Betriebskostenpauschale) ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats an den Vermieter auf nachfolgendes Konto zu bezahlen:

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

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

(2) Bei verspäteter Mietzahlung ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen im Rahmen der gesetzlichen Regelung zu erheben.

#### 5. Mietsicherheit/Kautions

(1) Der Mieter leistet bei Beginn des Mietverhältnisses dem Vermieter zur Sicherung der Erfüllung seiner Verpflichtungen eine Kautions (höchstens 3 Monatskaltmieten) in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR. Der Mieter ist berechtigt, die Kautions in drei gleichen Teilzahlungen zu leisten.

(2) Der Vermieter verpflichtet sich, die Kautions getrennt von seinem Vermögen bei einer öffentlichen Sparkasse oder Bank, zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz, anzulegen.

## 6. Schönheitsreparaturen

(1) Während der Mietdauer ist der Vermieter – entgegen der gesetzlichen Regelung – nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Dies gilt nicht im Zusammenhang mit der Beseitigung von Mängeln.

(2) Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster von innen und Wohnungseingangstüren von innen und die fachgerechte Pflege der Fußböden.

(3) Sofern dem Mieter eine renovierte Wohnung übergeben wurde, ist der Mieter zur fachgerechten Ausführung von Schönheitsreparaturen während der Dauer des Mietverhältnisses verpflichtet. Die Erforderlichkeit richtet sich nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung der Mietsache.

Im Allgemeinen gelten für die Durchführung von Schönheitsreparaturen nachfolgende Zeitabstände:

- In Küchen, Bädern, Duschen: alle 5 Jahre
- In Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten: alle 8 Jahre
- In anderen Nebenräumen sowie Fenster, Türen und Heizkörper: alle 7 Jahre

Diese Fristen beginnen mit dem Beginn des Mietverhältnisses zu laufen.

Eine nicht erfüllte Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen ist spätestens bei Mietende und vor Übergabe nachzuholen.

## 7. Instandhaltung der Mietsache

(1) Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln, Schäden der Mietsache sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Kommt der Mieter der Anzeigepflicht nicht nach und entsteht hierdurch dem Vermieter weiterer Schaden, so haftet der Mieter.

(2) Der Mieter hat für eine ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie für eine ausreichende Belüftung und Beheizung Sorge zu leisten.

(3) Der Mieter haftet dem Vermieter für sämtliche Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflicht schuldhaft verursacht wurden. Dies gilt in gleicher Weise für Schäden, die durch Angehörige, Besucher, Lieferanten, Handwerker und Personen, die sich mit dem Willen des Mieters in der Wohnung aufhalten, verursacht wurden.

## 8. Kleinreparaturen

(1) Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten für kleinere Reparaturen an Gegenständen, wie unter Punkt 8 (2) aufgeführt, an den Vermieter zu bezahlen.

Die Kosten der einzelnen Reparatur für jeden einzeln abgrenzbaren Schaden dürfen 100 EUR nicht übersteigen und der jährliche Reparaturaufwand darf nicht mehr als 8 % der Jahresgrundmiete, höchstens jedoch 614 EUR nicht überschreiten.

(2) Die Kosten für kleinere Reparaturen beziehen sich nur auf Schäden an den Installationsgegenständen, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, wie insbesondere für Elektrizität (Lichtschalter, Steckdosen etc.), Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden oder Rollläden.

## 9. 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 Schadensersatz wegen Mängel der Mietsache nur verlangen, soweit dem Vermieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit. Das Recht des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung bleibt unberührt.

## 10. Benutzung der Mieträume

(1) Der Mieter darf die Mietsache nur zu den im Vertrag bestimmten Zwecken benutzen. Die Wohnung wird bei Mietvertragsbeginn von \_\_\_\_ Personen genutzt.

(2) Der Mieter ist ohne vorherige Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, die Mietsache oder einen Teil der Mietsache unterzuvermieten oder einem Dritten zu überlassen.

Der Vermieter kann seine Zustimmung zur Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an einen Dritten von der Zahlung eines angemessenen Zuschlages abhängig machen.

(3) Die installierten Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen vom Mieter nur im Rahmen der vorhandenen Kapazität genutzt werden. Der Mieter hat dafür Sorge zu leisten, dass keine Überlastung eintritt.

## 11. Tierhaltung

(1) Die Haltung von Kleintieren (beispielsweise Wellensittiche, Zierfische, Hamster) ist zulässig.

(2) Andere Tiere dürfen nur mit vorheriger Erlaubnis des Vermieters gehalten oder zeitweilig aufgenommen werden. Die Zustimmung kann jederzeit widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten eintreten. Die Erlaubnis des Vermieters kann nur aus triftigem Grund unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände des Einzelfalles verweigert werden.

## 12. Bauliche Veränderung durch den Mieter

(1) Zu baulichen Veränderungen an und insbesondere in der Mietsache, wie Um- und Einbauten, ist der Mieter erst nach ausdrücklicher Erlaubnis durch den Vermieter berechtigt. Der Vermieter kann die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der ursprüngliche Zustand bei Beendigung des Mietverhältnisses wieder herzustellen ist. Dies betrifft auch die Beseitigung von Dekorationsschäden.

(2) Möchte der Mieter bei Beendigung der Mietsache Einrichtungen, die er selbst eingebracht hat entfernen, so hat er diese zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten, es sei denn der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme.

(3) Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm ausgeführten Baumaßnahmen entstehen.

## 13. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

(1) Dem Vermieter sowie dessen Hilfsperson ist die Besichtigung des Mietgegenstandes bei konkretem Anlass (insbesondere bei Beendigung des Mietvertrages zum Zwecke der Anschlussvermietung oder bei einem beabsichtigten Verkauf) nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit gestattet.

(2) Bei längerer Abwesenheit des Mieters hat dieser Sorge zu leisten, dass der Vermieter sein Recht zum Betreten der Mieträume weiterhin ausüben kann.

## **14. Rückgabe der Mieträume**

Bei Ende des Mietvertrages hat der Mieter die Mieträume vollständig geräumt und in sauberem und vertragsgemäßem Zustand zurückzugeben. Alle Schlüssel, auch vom Mieter selbst beschaffte, sind dem Vermieter zu übergeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.

## **15. Personenmehrheit als Mieter**

(1) Sind mehrere Personen Mieter, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

(2) Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berühren, müssen von und gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters und zur Abgabe von Erklärungen. Die Bevollmächtigung ist jederzeit widerruflich. Die Vollmacht erstreckt sich nicht auf die Erklärung einer Kündigung oder die Aufhebung eines Mietvertrages.

## **16. Hausordnung**

(1) Vermieter und Mieter verpflichten sich zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme.

(2) Zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Hause und für die Benutzung der Gemeinschaftsanlagen gilt die diesem Vertrag als Anlage 1 beigefügte Hausordnung. Der Vermieter behält sich bei Vorliegen von berechtigten Gründen eine Änderung der Hausordnung vor. Entsprechende Gründe werden dem Mieter mit der Übergabe der neuen Hausordnung mitgeteilt.

## **17. Änderungen und Ergänzungen**

Änderungen und Ergänzungen sowie weitere Vereinbarungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

## **18. Salvatorische Klausel**

Sollte eine der vorstehenden Vertragsabreden unwirksam sein, so wird die Rechtswirksamkeit der übrigen Klauseln des Mietvertrages hiervon nicht berührt.

## 19. Zusätzliche Vereinbarungen

*(Hier können das Mietobjekt betreffende spezifische weitere Vereinbarungen getroffen werden, beispielsweise Gartennutzung, Räum- und Streupflichten, Regelungen zur Hausordnung usw.)*

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_  
(Ort, Datum)

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_  
(Ort, Datum)

(Unterschrift Vermieter)

(Unterschrift/en Mieter)

**Anlagen: Hausordnung**