

# Entwurf: Mietvertrag für Wohnraum

## Mietvertrag für Mietverhältnisse über Wohnraum

Zwischen ..... als Vermieter  
und Herrn/Frau ..... als Mieter  
wird folgender Mietvertrag geschlossen.<sup>1)</sup>

### § 1. Mieträume

(1) Vermietet werden in dem Haus Nr. .... an der/am ..... Straße/Platz in ..... folgende Räume:

Die Wohnung im Vorderh. – Mittelgeb. – Seitengeb. – Rückgeb. .....ten Stock, re. – li. – mi. – Whg.-Nr.: ..... bestehend aus ..... Zimmer(n), ..... Küche, ..... Kammer(n), .... Bad/WC, ..... WC, ..... Keller(anteil), ..... Speicher(anteil), ..... zum Zwecke der Benützung als Wohnung, dazu folgende zu anderen als Wohnzwecken dienende Räume und Flächen (z. B. Garage, Stellplatz)

..... zur Benützung als .....

(2) Der Mieter ist berechtigt, Wasch- und Trockenraum gemäß der Hausordnung mitzubenutzen.

(3) Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:

### § 2. Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am .....

(1) ( )<sup>2)</sup> Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit.

(2) ( )<sup>2)</sup> Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von .... Jahren, also bis ..... geschlossen, weil der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit

( )<sup>2)</sup> als Wohnung für sich<sup>3)</sup> – seine Familienangehörigen<sup>3)</sup> – Angehörige seines Haushalts<sup>3)</sup> nutzen will, und zwar für ..... (Name/n)

( )<sup>2)</sup> in zulässiger Weise beseitigen<sup>3)</sup> – durch folgende Maßnahmen so wesentlich verändern<sup>3)(4)</sup> – so wesentlich instand setzen<sup>3)(4)</sup> will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden:

.....  
.....  
( )<sup>2)</sup> an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Besteht kein solcher Befristungsgrund oder teilt der Vermieter dem Mieter diesen bei Vertragsschluss nicht schriftlich mit, gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen (§ 575 Abs. 1 S. 2 BGB).

(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.

<sup>1)</sup> Als Mieter und Vermieter werden im Folgenden die Vertragsparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen.

<sup>2)</sup> Zutreffendes ist anzukreuzen.

<sup>3)</sup> Nichtzutreffendes ist zu streichen.

<sup>4)</sup> Konkrete Angaben sind erforderlich, ggf. zusätzliches Blatt verwenden.

### § 3. Außerordentliche Kündigung

Für die außerordentliche Kündigung gelten die gesetzlichen Kündigungsgründe (z. B. bei Zahlungsverzug, Störung des Hausfriedens, vertragswidrigem Gebrauch der Mietsache). Diese sind im Kündigungsschreiben anzugeben.

### § 4. Miete

(1) Die Miete beträgt monatlich

zuzüglich Miete für Garage/Stellplatz<sup>3)</sup> EUR .....

Vorauszahlung auf die Betriebskosten für Heizung und Warmwasser EUR .....

Vorauszahlung auf die übrigen Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 Zweite Berechnungsverordnung<sup>5)</sup> EUR .....

insgesamt monatlich EUR .....

( )<sup>2)</sup> Vereinbarung einer Indexmiete

Die Parteien vereinbaren, dass die Entwicklung der Miethöhe durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Basis 2000 = 100) bestimmt wird. Steigt oder fällt dieser ab Beginn des Mietverhältnisses, kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Änderung der Miete verlangen. Die Miete muss jedoch, von Erhöhungen wegen baulicher Maßnahmen oder gestiegener Betriebskosten abgesehen, mindestens ein Jahr unverändert bleiben.

( )<sup>2)</sup> Vereinbarung einer Staffelmiete

Die Parteien vereinbaren, dass sich die Miete, ausgenommen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, wie folgt erhöht. Sie beträgt ab:

Datum	Miete für Wohnraum	Miete für Garage/Stellplatz <sup>3)</sup>
.....	EUR .....	EUR .....
.....	EUR .....	EUR .....
.....	EUR .....	EUR .....
.....	EUR .....	EUR .....

Die Anzahl der Staffeln ist nicht begrenzt. Für weitere Staffeln bitte Zusatzblatt verwenden.

Die Miete muss mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit der Staffelmiete ist eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) sowie wegen baulicher Maßnahmen (§ 559 BGB) ausgeschlossen.

(2) Die monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden nach Ablauf des jährlichen Abrechnungszeitraums nach den gesetzlichen Vorschriften abgerechnet und ausgeglichen. Der Verteilungsschlüssel ist nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen (§§ 42–44 Zweite Berechnungsverordnung), bei Eigentumswohnungen der Mieteigentumsanteile vereinbart.

Betriebskosten, die den Mieträumen nach erfasstem Verbrauch oder in sonstiger Weise konkret zugeordnet werden können (z. B. Kabelgebühren, Grundsteuer bei Eigentumswohnungen), werden mit den jeweiligen Kosten abgerechnet.

Betriebskosten für Heizung und Warmwasser werden entsprechend der Heizkostenverordnung abgerechnet.

(3) Für Art und Umfang der Betriebskosten ist die Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 Zweite Berechnungsverordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung maßgebend.

(4) Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

(5) Nach Abrechnung über die Betriebskosten des vorangegangenen Abrechnungszeitraums kann jede Vertragspartei durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlung auf eine angemessene Höhe vornehmen.

<sup>2)</sup> Zutreffendes ist anzukreuzen.

<sup>3)</sup> Nichtzutreffendes ist zu streichen.

<sup>5)</sup> Bei preisgebundenem Wohnraum sind die Einzelpositionen nach Art und Höhe anzugeben.

- (6) Die gesetzlichen Rechte des Vermieters, nämlich Verlangen der Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB), Erhöhung der Miete wegen baulicher Änderungen (§ 559 BGB) oder wegen Erhöhung der Betriebskosten (§ 560 BGB) bleiben auch dann bestehen, wenn der Mietvertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen ist.
- (7) Die Betriebskosten für vom Mieter selbst und auf eigene Kosten betriebene Heizungs- und Warmwasser-Bereitungsanlagen trägt der Mieter.  
Der Verbrauch von Energie in den Mieträumen geht zulasten des Mieters.
- (8) Die Miete ist spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle, derzeit auf Kto.-Nr. .... bei ..... BLZ ..... im Voraus zu zahlen. Vorauszahlungen auf die Betriebskosten sind zugleich mit der Miete zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.

## § 5. Kautions

Der Mieter zahlt an den Vermieter eine Kautions gemäß § 551 BGB in Höhe von

EUR ..... i. W. ..... Euro

zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Bei preisgebundenem Wohnraum ist die Kautions nur zur Sicherung von Ansprüchen des Vermieters aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen bestimmt.

## § 6. Garantiehaftung des Vermieters, Aufrechnung gegen die Miete, Zurückbehaltung der Miete

- (1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Mietvertragsabschluss vorhandene Sachmängel ist ausgeschlossen. § 536 a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.
- (2) Der Mieter kann gegen die Miete mit Forderungen aus den §§ 536 a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat. Mit anderen Forderungen aus dem Mietverhältnis kann der Mieter gemäß den gesetzlichen Bestimmungen aufrechnen. Mit sonstigen Forderungen kann der Mieter nur aufrechnen, wenn sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind.

## § 7. Benutzung der Mieträume

- (1) Der Mieter darf die Mieträume nur zu dem vertraglich bestimmten Zweck benutzen.
- (2) Tierhaltung in den Mieträumen ist ohne Einwilligung des Vermieters nicht gestattet. Dies gilt nicht für Kleintiere im Rahmen des vertragsgemäß Gebrauchs.

## § 8. Duldungspflicht des Mieters, Veränderungen der Mietsache

- (1) Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume oder zur Gefahrenabwehr notwendig oder zweckmäßig sind, hat der Mieter zu dulden. Er darf deren Durchführung nicht behindern.
- (2) Bauliche oder sonstige den vertragsgemäß Gebrauch überschreitende Veränderungen innerhalb der Mieträume oder an den darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters nicht vornehmen.

## § 9. Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume, Schönheitsreparaturen

- (1) Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen pfleglich und schonend zu behandeln sowie die Mieträume entsprechend den technischen Gegebenheiten ausreichend zu heizen und zu lüften.
- (2) Die Schönheitsreparaturen sind in der Regel nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen:
- in Küchen, Bädern und Duschen ..... alle 5 Jahre,  
dabei sind die Innenanstriche der Fenster sowie die Anstriche der

Türen, Heizkörper und Heizrohre alle acht Jahre durchzuführen,

- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten einschließlich der Innenanstriche der Fenster sowie der Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre alle 8 Jahre,
- in anderen Nebenräumen innerhalb der Wohnung einschließlich der Innenanstriche der Fenster sowie der Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre alle 10 Jahre.

Die Fristen beginnen erstmals mit Beginn der Nutzungszeit. Der Nutzer ist für den Umfang der im Laufe der Nutzungszeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig.

- (3) Lässt der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der nach Abs. 3 vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so sind nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.
- (4) Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Reparaturen der Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie der Verschlussvorrichtungen von Fensterläden zu tragen, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur 120 Euro und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand sechs Prozent der Jahresbruttokaltmiete nicht übersteigen.
- (5) Schäden in den Mieträumen hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Er verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die – ausgenommen bei Gefahr in Verzug – vorgenommen werden, ohne vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersetztverpflichtig.
- (6) Für Beschädigungen der Mieträume sowie der in den Mieträumen vorhandenen Anlagen und Einrichtungen ist der Mieter ersetztverpflichtig, wenn und soweit sie von ihm sowie unter Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- oder Sorgfaltspflicht von den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, von seinen Untermietern oder Dritten, denen er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, von Besuchern, deren Erscheinen ihm zuzurechnen ist, von ihm beauftragten Lieferanten oder von ihm beauftragten Handwerkern schuldhaft verursacht werden.
- Dem Vermieter obliegt der Beweis, dass die Schadensursache im Gefahrenbereich des Mieters gesetzt wurde. Dem Mieter obliegt sodann der Beweis, dass der Schaden nicht schuldhaft verursacht wurde.
- (7) Hat der Nutzer die Schönheitsreparaturen übernommen, so sind die nach Abs. 2 und Abs. 3 fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Nutzungsverhältnisses nachzuholen.
- (8) Sind bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht fällig im Sinne von Abs. 2 und 3, so hat der Nutzer an die Genossenschaft einen Kostenanteil zu zahlen, da die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Nutzer bei der Berechnung der Nutzungsgebühr berücksichtigt worden ist. Zur Berechnung des Kostenanteils werden die Kosten einer im Sinne des Abs. 2 umfassenden und fachgerechten Schönheitsreparatur im Zeitpunkt der Beendigung des Nutzungsverhältnisses ermittelt.
- Der zu zahlende Anteil entspricht, soweit nichts anderes gilt, dem Verhältnis zwischen den vollen Fristen lt. Abs. 3 und den seit Ausführung der letzten Schönheitsreparaturen bis zur Beendigung des Nutzungsverhältnisses abgelaufenen Zeiträumen. Soweit nach Abs. 3 die Fristen wegen des Zustandes der Wohnung oder des Abnutzungsgrades zu verlängern oder zu verkürzen sind, so sind an Stelle der vollen Fristen laut Abs. 2 die gemäß Abs. 3 angepassten Fristen für die Berechnung des Verhältnisses maßgebend.
- (Berechnungsbeispiel: Für die Küche beträgt gemäß Abs. 2 die Regelfrist 5 Jahre. Zieht der Nutzer seit der letzten Schönheitsreparatur nach 4 Jahren aus, so hat er in der Regel einen Anteil von 4/5 an den Renovierungskosten für die Küche zu zahlen. Ist der Abnutzungsgrad jedoch geringer, so ist die Regelfrist gemäß Abs. 3 nach billigem Ermessen zu verlängern. Erfordert nun der Abnutzungsgrad im konkreten Fall nach billigem Ermessen eine Verdoppelung der Frist, so ist die angepasste Frist 10 Jahre. Der Anteil an den Renovierungskosten beträgt dann nur 4/10, was 2/5 entspricht.)*
- (9) Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen gemäß § 9 Abs. 1-8 nach vorheriger Mahnung, Fristsetzung und der Erklärung, dass der Vermieter nach Ablauf der Frist die Leistungen ablehnen werde, nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Weitergehende Schadensersatzansprüche bleiben unberührt.

## **§ 10. Pfandrecht des Vermieters**

Zur Sicherung seines Pfandrechts kann der Vermieter die Entfernung der seinem Pfandrecht unterliegenden Sachen nach den gesetzlichen Vorschriften auch ohne Anrufung des Gerichts verhindern und bei Auszug in Besitz nehmen.

## **§ 11. Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

- (1) Der Vermieter, ein von ihm Beauftragter oder beide sind bei Gefahr im Verzug berechtigt, die Mieträume zur Feststellung und Durchführung der zur Gefahrenabwehr notwendigen Arbeiten zu betreten.
- (2) Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, sind die in Abs. (1) bezeichneten Personen berechtigt, zusammen mit dem Kauf- bzw. Mietinteressenten die Mieträume nach Terminvereinbarung zur Besichtigung zu betreten.

## **§ 12. Beendigung der Mietzeit**

Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit gesäubert und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben. § 9 Abs. (2) bleibt unberührt.

## **§ 13. Vorzeitige Beendigung der Mietzeit**

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, 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, nicht oder nur zu einer niedrigeren Miete vermietet werden können. Die Geltendmachung eines weiteren vom Mieter zu vertretenden Schadens ist nicht ausgeschlossen.

## **§ 14. Personenmehrheit als Mieter**

- (1) Sind mehrere Personen Mieter (z. B. Ehegatten), so haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- (2) Willenserklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich in stets widerruflicher Weise gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt nicht für die Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen, für den Ausspruch von Kündigungen, für ein Verlangen auf Verlängerung des Mietverhältnisses sowie für Mietaufhebungs- und -änderungsverträge.

## **§ 15. Öffentlich geförderte Wohnungen**

Der Mieter verpflichtet sich, eine vom Vermieter in preisrechtlich zulässiger Weise geltend gemachte erhöhte Miete einschließlich Betriebskostenvorauszahlungen und etwaiger Umlagen vom Zeitpunkt der Zulässigkeit ab zu zahlen.

## **§ 16. Meldepflicht**

Der Mieter ist verpflichtet, sich innerhalb einer Woche nach Bezug der Wohnung bei der Meldebehörde anzumelden und die amtliche Meldebestätigung dem Vermieter innerhalb einer weiteren Woche vorzulegen.

## **§ 17. Sonstige Vereinbarungen**

Weitere Vereinbarungen, z. B. über Sammelheizung und Warmwasserversorgung, Zahlung von Betriebskosten nach Rechnungslegung, Direktabrechnung von Betriebskosten, Liftbenützung, Gartenbenützung und -pflege, Räum-, Streu- und Reinigungspflicht, ausreichenden Privathaftpflicht- und Hausratsversicherungsschutz, Verweisung auf einen eventuell abgeschlossenen Zusatzvertrag:

.....  
.....  
.....  
.....

Die nachfolgend abgedruckte Hausordnung ist Bestandteil des Vertrags.

Ist eine Eigentumswohnung Gegenstand des Mietverhältnisses und wurde die bei Vertragsabschluss bestehende Hausordnung der Wohnungseigentümergemeinschaft dem Mietvertrag angefügt, geht diese der nachfolgend abgedruckten Hausordnung vor.

....., den .....

(Ort)

(Datum)

.....

.....

(Vermieter)

(Mieter)