

# Wohnraummietvertrag

zwischen

als Vermieter/Vermieterin

und

als Mieter/Mieterin

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## § 1 Mietgegenstand

(1) Vermietet wird die Wohnung:

Straße und Hausnummer: \_\_\_\_\_  
Postleitzahl und Ort: \_\_\_\_\_  
Geschoss: \_\_\_\_\_  
Quadratmeter: \_\_\_\_\_

bestehend aus den folgenden Räumen und Flächen (Anzahl angeben):

\_\_\_\_ Zimmer  
\_\_\_\_ Küche  
\_\_\_\_ Bad mit Toilette  
\_\_\_\_ separates Bad  
\_\_\_\_ separate Toilette  
\_\_\_\_ Diele  
\_\_\_\_ Abstellkammer(n)  
\_\_\_\_ Keller Nr.: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_ Speicher Nr.: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_ Balkon / Terrasse  
\_\_\_\_ Gartenanteil

zu Wohnzwecken  
sowie folgende Räume zur gewerblichen Nutzung:

\_\_\_\_\_

(2) Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftseinrichtungen gemäß den Vorschriften der Hausordnung mit zu benutzen:

- Waschraum
- Trockenraum bzw. -boden
- Abstellraum/-platz für
- Fahrräder
- Moped/ Mofa
- Kinderwagen
- Rollstuhl/ Rollator
- Garten
- Innenhof
- Aufzugsanlage
- Gemeinschaftsantennenanlage

(3) Mitvermietet sind folgende Ausstattungsgegenstände:

\_\_\_\_\_

(4) Die Wohnung wird gemäß noch zu fertigendem Übergabeprotokoll

- renoviert
- unrenoviert

übergeben.

Der Zustand der Mieträume zu Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll festgestellt.

(5) Der Vermieter übernimmt bis zum Beginn des Mietverhältnisses auf seine Kosten die Durchführung folgender Arbeiten:

\_\_\_\_\_

(6) Dem Mieter werden für die Dauer der Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt (Anzahl angeben):

- \_\_\_\_\_ Hausschlüssel
  - \_\_\_\_\_ Wohnungsschlüssel
  - \_\_\_\_\_ Zimmerschlüssel
  - \_\_\_\_\_ Kellerschlüssel
  - \_\_\_\_\_ Waschräumechlüssel
  - \_\_\_\_\_ Trockenräumechlüssel
  - \_\_\_\_\_ Speicher-/Bodenschlüssel
  - \_\_\_\_\_ Garagentorschlüssel
  - \_\_\_\_\_ Garagentorsender
- sowie folgende weitere Schlüssel

## **§ 2 Mietzeit**

(1) Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_

- (2) Das Mietverhältnis ist auf unbestimmte Zeit geschlossen.  
(Da ein längerfristiges Mietverhältnis angestrebt ist, sind Kündigungen aufgrund Eigenbedarfs und aufgrund Verwertungsinteresses des Vermieters für die Dauer von \_\_\_\_ Jahren seit Mietbeginn ausgeschlossen.)
- (3) Die Kündigungsvoraussetzungen richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und nach den in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen.
- (4) Stellt der Vermieter dem Mieter die Mietsache nicht rechtzeitig zum vereinbarten Mietbeginn zur Verfügung, so haftet er dem Mieter für den hieraus entstehenden Schaden, soweit er die Verzögerung zu vertreten hat. Unabhängig von einem Verschulden des Vermieters kann der Mieter seine Rechte auf Mietminderung und zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsgewährung geltend machen.

### § 3 Miete

- (1) Die Miete beträgt monatlich zuzüglich

Miete für Garage/ Stellplatz \_\_\_\_\_ €

Miete für weitere Räume/ Flächen \_\_\_\_\_ €

Grundmietbetrag (1): \_\_\_\_\_ €

- (2) Zusätzlich zahlt der Mieter Betriebskosten (Zutreffendes ist anzukreuzen / Nichtzutreffendes zu streichen):

in Form

- einer monatlichen Vorauszahlung

auf die Betriebskosten für

Heizung und Warmwasser \_\_\_\_ €

und einer monatlichen Pauschale

auf die übrigen Betriebskosten gemäß

Betriebskostenverordnung \_\_\_\_ €

oder

in Form

einer monatlichen Vorauszahlung

auf die Betriebskosten für

Heizung und Warmwasser \_\_\_\_ €

und einer monatlichen Vorauszahlung

auf die übrigen Betriebskosten \_\_\_\_ €

Monatlicher zu zahlender Gesamtbetrag \_\_\_\_ €

In den übrigen Betriebskosten sind die folgenden Kosten enthalten: Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr, Straßenreinigung, etc ; die vorbenannte Auflistung der

übrigen Betriebskosten ist abschließend. Es dürfen nur Betriebskosten iSd § 2 Betriebskostenverordnung umgelegt werden.

- (3) Die Miete nach Absatz 1 (Grundmiete) bleibt unverändert bis \_\_\_\_\_. Nach Ablauf des in Satz 1 bestimmten Zeitraums ist eine Mieterhöhung nur nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen zulässig.
- (4) Soweit eine monatliche Betriebskostenpauschale vereinbart ist, sind mit dieser sämtliche Betriebskosten abgegolten. Eine Nachforderung ist ausgeschlossen.
- (5) Soweit monatliche Vorauszahlungen vereinbart sind, werden die abzurechnenden Kosten auf die Mieter anteilig umgelegt wie folgt:
  - a) die Kosten der zentralen Heizungsanlage einschließlich einer mit ihr etwa verbundenen Warmwasserversorgung, die Kosten der Versorgung mit Fernwärme nach dem Verhältnis
    - der Wohnfläche der beheizten Räume mit \_\_\_\_\_ qm
    - der Fläche der Heizkörper
    - nach dem durch Wärmemesser/Heizkostenverteiler ausgewiesenen Verbrauch, jedoch 50% (oder \_\_\_\_\_ %) der Kosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen;
  - b) die Kosten des Betriebs einer zentralen Brennstoffanlage nach dem anteiligen Verbrauch;
  - c) die Kosten der Warmwasserversorgung, sofern sie nicht mit der Zentralheizung verbunden ist, nach dem Verhältnis
    - der Wohnfläche
    - nach dem durch Zähler ausgewiesenen Verbrauch, jedoch nur 50% (oder \_\_\_\_\_ %) der Kosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen;
  - d) die Kosten des Betriebes des Aufzuges werden nach dem Verhältnis der Wohnflächen umgelegt. Andere Betriebskosten werden im Verhältnis zum Verbrauch oder zur Verursachung abgerechnet, sofern sie dementsprechend erfasst werden. Anderenfalls erfolgt die Abrechnung nach dem Verhältnis der Wohnflächen.
- (6) Die geleisteten Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden jährlich nach den gesetzlichen Vorschriften abgerechnet und ausgeglichen. Der Vermieter hat die Abrechnung zu erstellen, sobald ihm die Abrechnungsunterlagen vorliegen. Ergibt sich zugunsten des Mieters ein Guthaben, ist dies unverzüglich an den Mieter auszuzahlen. Eine Nachforderung kann der Vermieter nur geltend machen, wenn er gegenüber dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums schriftlich abgerechnet hat; Fälligkeit für eine solche Nachforderung tritt nicht vor Ablauf von 4 Wochen ab dem Zugang der ordnungsgemäßen Abrechnung beim Mieter ein. Dem Vermieter ist es nicht gestattet, mit bestrittenen oder nicht rechtskräftig festgestellten Forderungen aufzurechnen. Der Mieter ist berechtigt, Einsicht in die Abrechnungsunterlagen einschließlich der jeweiligen Belege zu nehmen. Bei angemessener Kostenerstattung für Kopien und Porto kann der Mieter auch die Zusendung der Unterlagen in Kopie verlangen. Einwendungen kann der Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung geltend machen. Eine

Geltendmachung nach Ablauf dieser Frist ist zulässig, wenn der Mieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat.

- (7) Nach der jährlichen Abrechnung über die Betriebskosten des vorangegangenen Abrechnungszeitraums können sowohl der Mieter als auch der Vermieter durch schriftliche Erklärung eine Anpassung der Vorauszahlung auf eine dem Abrechnungsergebnis vorangegangenen Abrechnungszeitraums angemessene Höhe verlangen.
- (8) Der Vermieter sichert zu, dass während der letzten zwei Abrechnungsperioden im gesamten Anwesen durchschnittlich Heizkosten in Höhe von monatlich nicht mehr als EUR \_\_\_\_, \_\_\_\_ pro Quadratmeter und durchschnittlich übrige Betriebskosten in Höhe von monatlich insgesamt nicht mehr als EUR \_\_\_\_, \_\_\_\_ pro Quadratmeter angefallen sind; bei einem Neubau entfällt die Zusicherung entweder ganz oder bezieht sich nur auf bereits abgelaufene Abrechnungsperioden.

#### **§ 4 Fälligkeit und Zahlungsweise**

Der sich aus §3 Absatz 1 und 2 ergebende Gesamtbetrag der Miete ist monatlich an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle, derzeit an \_\_\_\_\_

auf Konto- Nr.: \_\_\_\_\_ BLZ: \_\_\_\_\_ bei (Geldinstitut) \_\_\_\_\_ zu entrichten.

#### **§ 5 Heizungs- und Warmwasserversorgung**

Der Vermieter hat sicherzustellen, dass die Heizungsanlage in der Zeit vom 15. September bis 15. Mai in Betrieb gehalten wird, und soweit die Witterung es gebietet, auch über diesen Zeitraum hinaus. Dabei ist zu gewährleisten, dass in den beheizbaren Räumen zwischen 6.00 Uhr und 24.00 Uhr eine Temperatur von mindestens 20° bis 22° Celsius und in den Nachtstunden eine Temperatur von mindestens 18° Celsius erreicht werden kann.

#### **§ 6 Aufrechnung und Zurückbehaltung**

Der Mieter ist berechtigt, gegenüber Mietforderungen des Vermieters nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen mit eigenen Forderungen aufzurechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben.

#### **§ 7 Nutzung der Mieträume**

- (1) Der Mieter darf die Wohnung nur zu den im Vertrag bestimmten Zwecken nutzen.

- (2) Der Mieter ist berechtigt Haustiere zu halten, soweit die Tierhaltung im Rahmen eines vertragsgemäßen Gebrauchs bleibt. Der Vermieter kann der Tierhaltung widersprechen, soweit ihr berechnigte Interessen der Hausgemeinschaft oder einzelner Mitglieder der Hausgemeinschaft entgegenstehen.
- (3) Der Mieter hat in den Mieträumen auch im Falle seiner Abwesenheit oder bei Nichtbenutzung für ordnungsgemäße Lüftung und Beheizung zu sorgen.
- (4) Der Mieter ist berechnigt, in den hierfür geeigneten Mieträumen (Bad/ Küche) Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen sowie Trockenautomaten) aufzustellen; soweit Beeinträchtigungen der Mietsache und Belästigungen der Hausgemeinschaft hierdurch nicht zu erwarten sind. Der Vermieter hat sicherzustellen, dass die Stromversorgung für den Betrieb entsprechender Haushaltsmaschinen ausreichend abgesichert ist.
- (5) Der Mieter muss für eine Berufsausübung in der Wohnung die Erlaubnis des Vermieters einholen, soweit hierdurch Interessen der Hausgemeinschaft oder des Vermieters berührt sind. Vom Erlaubnisvorbehalt ausgenommen sind nicht störende Betätigungen, insbesondere Büroarbeiten ohne nennenswerte Außenwirkung.
- (6) Der Mieter bedarf zur Untervermietung an einen Dritten der Erlaubnis des Vermieters. Dieser muss die Erlaubnis erteilen, soweit nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse des Mieters an einer Untervermietung entsteht, durch die Untervermietung keine Überbelegung eintritt und auch kein in der Person des Untermieters liegender wichtiger Grund entgegensteht.

### **§ 8 Duldungspflicht des Mieters, Veränderungen der Mietsache, Einbauten des Mieters**

- (1) Der Mieter hat Maßnahmen, die zur Erhaltung des Gebäudes, der Mieträume oder zur Gefahrenabwehr notwendig oder zweckmäßig sind, zu dulden.
- (2) Maßnahmen zur Verbesserung des Gebäudes und der Mieträume sind vom Mieter nur dann hinzunehmen, soweit diese oder eine diesbezüglich zu erwartende Mieterhöhung für den Mieter keine unbillige Härte bedeuten würde.
- (3) Maßnahmen im Sinne der Absätze 1 und 2 sind mindestens 3 Monate vor Beginn der Arbeiten nach Art, Umfang Dauer und gegebenenfalls Auswirkung auf die Miete schriftlich anzukündigen; der Mieter kann bis zum Ablauf des auf die Ankündigung folgenden Monats zum Ende des nächsten Monats kündigen. Satz 1 gilt nicht für Maßnahmen zur Gefahrenabwehr, die keinen Aufschub dulden.
- (4) Soweit infolge von Maßnahmen im Sinne der Absätze 1 und 2 Aufwendungen des Mieters erforderlich werden, sind diese vom Vermieter zu ersetzen; der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen einen Vorschuss auszuzahlen.
- (5) Der Mieter bedarf zu baulichen oder sonstigen den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitenden Veränderungen innerhalb der Mieträume oder an den darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen der Erlaubnis des Vermieters. Bei Maßnahmen, die eine behindertengerechte Nutzung der Mieträume oder den Zugang zu denselben sicherstellen

sollen, darf der Vermieter die Erlaubnis nur verweigern, wenn berechtigte Interessen der Hausgemeinschaft oder des Vermieters entgegenstehen. Der Vermieter kann die Erlaubnis von der Leistung einer zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands abhängig machen.

- (6) Der Mieter ist zur Vornahme der folgenden baulichen Veränderungen bzw. zum Einbau der folgenden Einrichtungen auf eigene Kosten berechtigt:
- \_\_\_\_\_

- (7) Der Mieter kann eine Einrichtung, mit der er die Mietsache versehen hat, wegnehmen. Der Vermieter kann die Wegnahme abwenden, wenn er dem Mieter eine angemessene Entschädigung zahlt. Satz 2 gilt nicht, soweit der Mieter an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse hat. Bei Übernahme von Einrichtungen durch den Vermieter sind bei der Entschädigung die dem Mieter angefallenen nachgewiesenen Kosten und der Grad der Abnutzung wie folgt zu berücksichtigen \_\_\_\_\_

### **§ 9 Anzeigepflicht und Haftung**

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter in den Mieträumen auftretende Mängel unverzüglich anzuzeigen.
- (2) Im Falle eines nicht unerheblichen Mangels oder des Fehlens bzw. Wegfalls einer zugesicherten Eigenschaft ist der Mieter berechtigt, die Miete in angemessenem Umfang zu kürzen, bis der Vermieter den Mangel behebt. Unbeschadet hiervon kann der Mieter Schadensersatz und Erfüllung verlangen.
- (3) Gerät der Vermieter mit der Beseitigung eines ihm angezeigten Mangels in Verzug oder behebt er in dringenden Fällen den ihm angezeigten Mangel nicht unverzüglich, so kann der Mieter den Mangel auf Kosten des Vermieters selbst beseitigen oder beseitigen lassen und hierfür von der nächsten Mietzahlung einen angemessenen Betrag einbehalten.
- (3) Kommt es zu Beschädigungen der Mieträume oder der in den Mieträumen vorhandenen Anlagen und Einrichtungen, so trifft den Mieter hierfür die Ersatzpflicht, soweit die Beschädigungen von ihm schuldhaft verursacht wurden. Für die Schadensverursachung von zum Hausstand des Mieters gehörenden Personen, von Untermieter oder Dritten, denen er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat, von Besuchern, Lieferanten oder Handwerkern, deren Aufenthalt in den Mieträumen ihm zuzurechnen ist, haftet der Mieter bei Verletzung der Obhut- und Sorgfaltspflicht. Der Mieter trägt die Beweislast dafür, dass der Schaden nicht schuldhaft verursacht wurde. Der Vermieter ist dafür beweispflichtig, dass die Schadensursache im Gefahrenbereich des Mieters gesetzt wurde.

### **§ 10 Vermieterpfandrecht**

Das Vermieterpfandrecht aus § 562 BGB wird ausgeschlossen.  
§ 11 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

- (1) Bei Gefahr in Verzug sind der Vermieter, ein von ihm Beauftragter oder beide berechtigt, die Mieträume zur Feststellung und Durchführung der zur Gefahrenabwehr notwendigen Maßnahmen zu betreten.
- (2) Sind Maßnahme zur Behebung eines Mangels in den Mieträumen erforderlich, so sind die in Absatz 1 bezeichneten Personen befugt, nach Terminabsprache mit dem Mieter die Mieträume im Beisein des Mieters zu betreten.
- (3) Beabsichtigt der Vermieter das Grundstück zu verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so sind die in Absatz 1 bezeichneten Personen befugt, nach Terminabsprache mit dem Mieter die Mieträume in Begleitung von Kaufinteressenten bzw. potentiellen Nachmietern im Beisein des Mieters zu betreten.
- (4) Bei Terminvereinbarungen nach Absatz 2 und 3 ist auf persönliche Hinderungsgründe des Mieters Rücksicht zu nehmen und der für Besichtigungen iSv Abs.3 erforderlichen Zeitaufwand auf einen Vor- oder Nachmittag an einem Tag pro Woche zu beschränken.

### **§ 12 Ordentliche Kündigung**

- (1) Ist der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen, so kann der Mieter ihn unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jederzeit kündigen. Die Kündigungserklärung muss dem Vermieter oder der von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle spätestens am 3. Werktag eines Monats zugehen, wenn die Kündigung zum Ende des übernächsten Monats wirksam sein soll.
- (2) Der Vermieter kann einen Mietvertrag von unbestimmter Dauer vorbehaltlich der in § 2 Absatz 2 getroffenen Vereinbarung kündigen, wenn er Eigenbedarf oder ein Verwertungsinteresse im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen geltend machen kann. Für den Vermieter verlängert sich die Kündigungsfrist nach Ablauf von 5 Jahren auf 6 Monate und nach 8 Jahren auf 9 Monate.

### **§ 13 Außerordentliche Kündigung**

Der Mieter wie auch der Vermieter sind nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt.

### **§ 14 Beendigung der Mietzeit**

Mit Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume in sauberem Zustand zurück zugeben und dem Vermieter sämtliche Schlüssel einschließlich nachgefertigter Exemplare auszuhändigen.

### **§ 15 Personenmehrheit als Mieter**

- (1) Mehrere Personen als Mieter haften für sämtliche Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis gesamtschuldnerisch.
- (2) Willenserklärungen, die das Mietverhältnis betreffen, müssen von oder gegenüber sämtlichen Mietern abgegeben werden.

### **§16 Weitere Vertragsbestandteile**

#### Anlagen zum Mietvertrag:

- Betriebskostenverordnung
- Hausordnung
- Übergabeprotokoll
- \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum, Unterschrift Vermieter

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum, Unterschrift Mieter

Zutreffendes ist anzukreuzen, Nichtzutreffendes ist zu streichen.