

So nutzen Sie diesen Mietvertrag

Diese Seite erklärt, wie aus der Vorlage ein unterschriftsreifer Vertrag wird. Sie gehört nicht zum Mietvertrag: Drucken Sie ab der nächsten Seite.

1 Angaben vervollständigen.

Tragen Sie alle Angaben auf den Linien ein, handschriftlich oder vorab online unter nunc.immo/vorlagen/mietvertrag. Dort entsteht daraus eine fertig ausgefüllte Fassung.

2 Nicht Zutreffendes streichen.

Wo der Text Alternativen nennt, streichen Sie die nicht zutreffende Variante. Eigene Absprachen gehören in § 12 Sonstige Vereinbarungen.

3 Anlagen beilegen.

Übergabeprotokoll mit Zählerständen, ggf. eine Aufstellung besonderer Betriebskosten und die Hausordnung. Die Hausordnung gilt nur, wenn sie bei Vertragsschluss beigelegt und vereinbart ist (§ 12 Nr. 3).

4 Drucken und unterschreiben.

Drucken Sie den Vertrag ab der zweiten Seite dieser Datei zweimal aus. Vermieter und alle Mieter unterschreiben jedes Exemplar; jede Partei erhält eines.

Hinweise für Vermieter (nicht Vertragsbestandteil)

Energieausweis: Soweit keine gesetzliche Ausnahme gilt, ist der Energieausweis spätestens bei der Besichtigung vorzulegen und eine Kopie unverzüglich nach Vertragsschluss zu übergeben (§ 80 GModG). Ohne Besichtigung gelten die gesetzlichen Vorlagepflichten. Die tatsächliche Vorlage und Übergabe sind gesondert zu dokumentieren; dieser Hinweis bestätigt keinen Empfang.

Mietpreisbremse: Vor Vertragsschluss ist zu prüfen, ob die Mietpreisbremse gilt. Soll eine Ausnahme nach §§ 556e oder 556f BGB genutzt werden, ist die erforderliche Auskunft nach § 556g BGB in Textform vor Abgabe der Vertragserklärung des Mieters zu erteilen und gesondert zu dokumentieren.

Mietvertrag über Wohnraum

Zwischen

_____ , _____
— im Folgenden „Vermieter“ —
und

_____ , geb. am _____

_____ , geb. am _____

— im Folgenden „Mieter“ —

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

1. Vermietet wird die Wohnung in _____ ,
_____ , bestehend aus _____ Zimmern, Küche, Bad/WC
sowie _____ .
2. Die Wohnfläche beträgt ca. _____ m². Diese Angabe dient der Beschreibung des Mietgegenstands.
3. Mitvermietet werden: _____ .
4. Der Mieter erhält folgende Schlüssel: _____ Haustür, _____ Wohnungstür,
_____ Briefkasten, _____ .

§ 2 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit.
2. Für die Kündigung gelten die gesetzlichen Vorschriften (§§ 542, 573 ff. BGB); sie bedarf der Schriftform (§ 568 BGB).

Die stillschweigende Verlängerung ist ausgeschlossen: Setzt der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache fort, tritt keine stillschweigende Verlängerung nach § 545 BGB ein. § 545 BGB wird ausgeschlossen.

§ 3 Miete und Vorauszahlungen

1. Die monatliche Grundmiete (Kaltmiete) beträgt _____ EUR.
2. Zusätzlich zahlt der Mieter eine monatliche Vorauszahlung auf die Betriebskosten in Höhe von _____ EUR. Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet.
3. Gesamtmiete monatlich: _____ EUR.
4. Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats, kostenfrei auf folgendes Konto zu zahlen: _____ .
5. Bei Überweisung genügt für die Rechtzeitigkeit die Erteilung des Zahlungsauftrags bis zum dritten Werktag bei ausreichender Kontodeckung; Samstage zählen hierbei nicht als Werktage. Verzögerungen durch die beteiligten Zahlungsdienstleister gehen nicht zulasten des Mieters.
6. Änderungen der Miete richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§§ 557 bis 560 BGB). Eine Staffel- oder Indexmiete wird nicht vereinbart.

§ 4 Mietkaution

1. Der Mieter leistet eine Kautions in Höhe von _____ EUR, höchstens drei Nettokaltmieten (§ 551 BGB).

2. Der Mieter ist berechtigt, die Kautions in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen zu erbringen; die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.
3. Der Vermieter legt die Kautions getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz an. Die Erträge stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit.

§ 5 Betriebskosten

1. Der Mieter trägt die Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 1 bis 16 Betriebskostenverordnung (BetrKV). Sollen einzelne Kostenarten nicht umgelegt werden, sind sie hier zu streichen: _____.
2. Sonstige Betriebskosten (§ 2 Nr. 17 BetrKV) trägt der Mieter nur, soweit sie hier ausdrücklich benannt sind: _____.
3. Abgerechnet wird jährlich nach § 556 Abs. 3 BGB. Die Abrechnung wird dem Mieter spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums mitgeteilt; für Nachforderungen gelten die gesetzlichen Ausschlussfristen und Ausnahmen.
4. Umlageschlüssel ist der Anteil der tatsächlichen Wohnfläche, soweit nicht eine Abrechnung nach erfasstem Verbrauch oder erfasster Verursachung vorgeschrieben ist. Die zwingenden Vorschriften der Heizkostenverordnung und zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten bleiben unberührt.
5. Nach einer Betriebskostenabrechnung kann jede Vertragspartei durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe nach § 560 Abs. 4 BGB vornehmen.
6. Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten werden nicht als Betriebskosten umgelegt. Kosten dürfen nicht doppelt abgerechnet werden; der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ist zu beachten.

§ 6 Nutzung und Untervermietung

1. Die Wohnung wird zu Wohnzwecken vermietet.
2. Eine Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte bedarf der vorherigen Erlaubnis des Vermieters, soweit sie nicht zum erlaubnisfreien vertragsgemäßen Gebrauch gehört, insbesondere bei üblichem Besuch oder der erlaubnisfreien Aufnahme naher Familienangehöriger. Der gesetzliche Anspruch auf Erlaubnis zur teilweisen Untervermietung bei berechtigtem Interesse (§ 553 BGB) bleibt unberührt.
3. Bei einem Antrag auf Untervermietung sind der Name des vorgesehenen Untermieters, die betroffenen Räume, die beabsichtigte Dauer und das berechtigte Interesse mitzuteilen. Eine Erlaubnis zur Wohnraumuntervermietung umfasst keine kurzzeitige Überlassung an wechselnde Feriengäste; hierfür ist eine gesonderte Erlaubnis erforderlich.
4. Bauliche Veränderungen, die über den vertragsgemäßen Wohngebrauch hinausgehen, bedürfen der vorherigen Erlaubnis des Vermieters. Gesetzliche Ansprüche, insbesondere nach § 554 BGB, bleiben unberührt. Umfang, fachgerechte Ausführung und eine etwaige Rückbaupflicht werden bei Erteilung der Erlaubnis festgehalten.

§ 7 Tierhaltung

1. Die Haltung von Kleintieren (z. B. Zierfische, Ziervögel, Hamster) ist im haushaltsüblichen Umfang gestattet, soweit von ihr keine Gefahren oder erheblichen Störungen ausgehen.
2. Die Haltung von Hunden und Katzen bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Über die Zustimmung ist unter Abwägung der berechtigten Interessen des Mieters, des Vermieters und der Nachbarn im Einzelfall zu entscheiden. Ein Widerruf setzt einen wichtigen Grund voraus, insbesondere erhebliche nachhaltige Störungen, und muss die Umstände des Einzelfalls berücksichtigen.

§ 8 Instandhaltung und Kleinreparaturen

1. Der Mieter behandelt die Mietsache pfleglich, sorgt für ausreichende Belüftung und Beheizung und zeigt Mängel dem Vermieter unverzüglich an.

2. Der Mieter trägt die Kosten erforderlicher Kleinreparaturen an den seinem häufigen und unmittelbaren Zugriff ausgesetzten Teilen der Mietsache, insbesondere Wasserarmaturen, Lichtschaltern, Tür- und Fensterverschlüssen sowie Rollladengurten, wenn die Gesamtkosten der einzelnen Reparatur einschließlich Material, Arbeitszeit, Anfahrt und Umsatzsteuer höchstens _____ EUR im Einzelfall betragen. Bei höheren Gesamtkosten entfällt eine Kostenbeteiligung nach dieser Klausel vollständig.
3. Die Kostenbelastung nach Nr. 2 ist insgesamt auf _____ % der auf das jeweilige Kalenderjahr entfallenden Nettokaltmiete begrenzt. Anfängliche oder vom Vermieter zu vertretende Mängel werden von dieser Kostenregelung nicht erfasst.
4. Die Beauftragung der Kleinreparaturen erfolgt durch den Vermieter; eine Pflicht des Mieters zur Durchführung oder Beauftragung besteht nicht. Gesetzliche Selbstvornahmerechte bleiben unberührt.

§ 9 Schönheitsreparaturen

1. Die Wohnung wird _____ übergeben (Nichtzutreffendes streichen; Zustand im Übergabeprotokoll festhalten).
2. Wird die Wohnung renoviert übergeben, übernimmt der Mieter auf eigene Kosten die laufenden Schönheitsreparaturen, soweit sie durch seinen Gebrauch erforderlich werden. Bei unrenovierter oder renovierungsbedürftiger Übergabe überträgt dieses Muster dem Mieter keine Schönheitsreparaturen.
3. Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen, jeweils nur soweit Beschaffenheit und Zustand der Oberflächen diese Arbeiten erfordern und zulassen. Das Abschleifen oder Versiegeln von Böden gehört nicht dazu.
4. Maßgeblich ist der tatsächliche Renovierungsbedarf; starre Fristen, anteilige Abgeltungszahlungen und eine vom Bedarf unabhängige Endrenovierung werden nicht vereinbart. Fachgerecht ausgeführte Eigenleistungen sind zulässig; die Beauftragung eines Fachbetriebs ist nicht vorgeschrieben.

§ 10 Betreten der Wohnung

Der Mieter ermöglicht dem Vermieter und erforderlichen Beauftragten nach rechtzeitiger Ankündigung und Terminabstimmung zu angemessener Tageszeit den Zutritt, wenn ein konkreter sachlicher Grund besteht (z. B. Ablesung, Instandhaltung, Wiedervermietung oder Verkauf). Die berechtigten Belange des Mieters sind zu berücksichtigen. Ein anlassloses regelmäßiges Kontrollrecht besteht nicht. Bei akuter Gefahr, etwa Brand oder Wasserrohrbruch, richten sich Zutritt und erforderliche Maßnahmen nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 11 Beendigung und Rückgabe

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses gibt der Mieter die Wohnung geräumt, besenrein und mit sämtlichen — auch selbst beschafften — Schlüsseln zurück.
2. Über die Rückgabe soll ein gemeinsames Übergabeprotokoll einschließlich Zustand, Schlüsselbestand und Zählerständen erstellt werden. Die Rückgabe hängt nicht von der Unterzeichnung eines Protokolls ab.
3. Vom Mieter eingebrachte Einrichtungen und bauliche Veränderungen sind bei Beendigung zu entfernen und der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen, soweit keine abweichende Vereinbarung oder gesetzliche Regelung gilt. Normale vertragsgemäße Abnutzung hat der Mieter nicht zu ersetzen. Etwaige fällige Schönheitsreparaturen richten sich ausschließlich nach § 9.
4. Einen Schlüsselverlust zeigt der Mieter unverzüglich an. Ersatzansprüche richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Kosten für den Austausch einer Schließanlage sind nur zu ersetzen, wenn der Mieter den Verlust zu vertreten hat, der Austausch wegen konkreter Missbrauchsgefahr erforderlich ist und tatsächlich durchgeführt wird.

5. Der Mieter teilt dem Vermieter bei Auszug eine zustellfähige Anschrift für die Abwicklung des Mietverhältnisses mit. Die Verjährung etwaiger Ansprüche richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 12 Sonstige Vereinbarungen

1. _____

2. Mehrere Mieter haften für die Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag als Gesamtschuldner. Der Auszug eines Mieters beendet dessen Vertragsstellung und Haftung nicht. Eine vertragliche Entlassung oder ein vertraglicher Austausch eines Mieters bedarf der Zustimmung des Vermieters und sämtlicher Mieter. Gesetzliche Eintritts-, Fortsetzungs- und Änderungsrechte bleiben unberührt.
3. Eine Hausordnung wird nur Vertragsbestandteil, wenn sie bei Vertragsschluss konkret bezeichnet, dem Mieter zugänglich gemacht und ihre Geltung vereinbart wird. Sie darf den Vereinbarungen dieses Vertrags nicht widersprechen oder zusätzliche Zahlungs- oder Arbeitspflichten begründen.
4. Individuell ausgehandelte Vereinbarungen haben Vorrang (§ 305b BGB). Bei unwirksamen Formularbestimmungen richten sich die Rechtsfolgen nach § 306 BGB.

Anlagen

- Übergabeprotokoll bei Einzug (mit Zählerständen)
- ggf. Aufstellung besonderer Betriebskosten-Vereinbarungen
- ggf. Hausordnung

_____, den _____

Vermieter/in

Mieter/in 1

Mieter/in 2 (entfällt, wenn nur ein
Mieter Vertragspartei ist)