

# Wohnungs-Mietvertrag

Der (Die) Vermieter \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

wohnhaft in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

und der (die Mieter) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

schließen folgenden Mietvertrag:

## § 1 Mieträume

(Ort, Straße, Haus-Nr., Etage)

1. Im Hause \_\_\_\_\_  
werden folgende Räume vermietet:
- \_\_\_\_\_ Zimmer, \_\_\_\_\_ Küche/Kochnische, \_\_\_\_\_ Bad/Dusche/WC,  
\_\_\_\_\_ Bodenräume/Speicher Nr. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Kellerräume Nr. \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ Garage/Stellplatz, \_\_\_\_\_ Garten, \_\_\_\_\_ Gewerblich genutzte Räume
2. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche, Trockenboden / Trockenplatz, \_\_\_\_\_  
gemäß der Hausordnung mitzubeneden.
3. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt:
- \_\_\_\_\_ Hausschlüssel, \_\_\_\_\_ Wohnungsschlüssel, \_\_\_\_\_ Zimmerschlüssel,  
\_\_\_\_\_ Boden-/Speicherschlüssel, \_\_\_\_\_ Garagenschlüssel.
4. Die Wohnfläche beträgt ca. \_\_\_\_\_ qm.
5. Die Wohnung ist eine Eigentumswohnung.  ja  nein

## § 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am: \_\_\_\_\_, es läuft auf unbestimmte Zeit.

Die Vertragspartner streben ein längerfristiges Mietverhältnis an. **Der Vermieter verzichtet für einen Zeitraum von 3 Jahren und 9 Monaten ab Vertragsabschluss auf das Recht zur ordentlichen Kündigung (Kündigung wegen Eigenbedarf, als Einliegerwohnung, Teilkündigung und Verwertungskündigung §§ 573, 573a, 573b BGB). Die Kündigung kann somit frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums ausgesprochen werden.** Die Kündigungsvoraussetzungen richten sich im Übrigen nach den gesetzlichen Vorschriften und den vertraglichen Absprachen (siehe §§ 8, 17–22 dieses Vertrages).

**Hinweis: Die Mietvertragsparteien können unter § 22 dieses Mietvertrages auch einen dauerhaften oder längerfristigen Kündigungsverzicht des Vermieters vereinbaren.**

## § 3 Miete

1. Die Miete beträgt monatlich: \_\_\_\_\_ Euro.
- in Worten: \_\_\_\_\_ Euro.
- Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Miete für den Zeitraum von \_\_\_\_\_ Jahren nicht erhöht wird.

**Wichtiger Hinweis:** Alle Eintragungen und Änderungen des Vertrages sind gleichlautend sowohl in dem für den Vermieter als auch in dem für den Mieter bestimmten Vertragstext vorzunehmen.

An den mit einem  bezeichneten Stellen ist das Gewünschte anzukreuzen.



6. Der Vermieter kann eine Nachzahlung auf die Heiz- und Betriebskosten nur verlangen, sofern er spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes dem Mieter durch schriftliche Abrechnung nachweist, dass die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nicht ausgereicht haben. Ergibt sich ein Guthaben aus der Abrechnung für den Mieter, wird dies unverzüglich ausgezahlt. Eine Aufrechnung mit bestrittenen oder nicht rechtskräftig festgestellten Forderungen darf der Vermieter nicht vornehmen. Einwendungen des Mieters gegen die Abrechnung müssen dem Vermieter spätestens 12 Monate nach Zugang der Abrechnung mitgeteilt werden.
7. Nachforderungen des Vermieters werden 4 Wochen nach Zugang der ordnungsgemäßen Abrechnung fällig. Der Vermieter gewährt dem Mieter Einsicht in die Berechnungsunterlagen. Gegen Erstattung angemessener Kopier- und Portokosten kann der Mieter verlangen, dass ihm Kopien der Berechnungsunterlagen zugesandt werden.
8. Über- oder unterschreiten die Vorauszahlungen die tatsächlichen Kosten, so kann jede Vertragspartei die Vorauszahlung auf einen angemessenen Betrag anpassen.

## § 5 Versorgung mit Heizung und Warmwasser

1. Der Vermieter muss die Sammelheizung, soweit es die Witterung erfordert, mindestens aber in der Zeit vom 15. September bis 15. Mai in Betrieb halten. Eine Temperatur von mindestens 20°C bis 22°C zwischen 6.00 und 24.00 Uhr in den beheizbaren Räumen ist zu erreichen. In der übrigen Nachtzeit sind 18°C ausreichend.
2. Warmwasser muss der Vermieter Tag und Nacht zur Verfügung stellen.
3. Die Ausgliederung der Heizungs- und Warmwasserversorgung oder anderer Leistungen (z. B. Rundfunkempfang) auf einen Drittbetreiber ist nur mit Zustimmung des Mieters zulässig. Bei Leistungsstörungen kann der Mieter dem Vermieter gegenüber auch in diesem Fall die mietrechtlichen Gewährleistungsansprüche geltend machen.

## § 6 Pflichten des Vermieters vor Einzug

1. Der Vermieter verpflichtet sich, bis zum Beginn des Mietverhältnisses folgende Arbeiten auf seine Kosten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:

---

---

---

2. Der Vermieter überlässt dem Mieter die vollständigen Kopie eines Energieausweises, der der Energieeinsparverordnung entspricht. Er sichert die Richtigkeit des Energieausweises zu.

## § 7 Mängel und Schäden an der Wohnung

1. Zeigt sich in der Wohnung ein Mangel, so muss dies der Mieter dem Vermieter unverzüglich mitteilen.
2. Hat die Wohnung einen nicht unerheblichen Mangel oder fehlt bzw. entfällt eine zugesicherte Eigenschaft, so kann der Mieter in angemessenem Umfang die Miete kürzen, bis der Vermieter den Mangel abstellt. Weitere Ansprüche, wie zum Beispiel Erfüllungs- und Schadensersatzansprüche, bleiben bestehen.
3. Lässt der Vermieter ihm mitgeteilte Mängel trotz Mahnung durch den Mieter nicht innerhalb eines Monats oder in dringenden Fällen unverzüglich beheben, so ist der Mieter außerdem berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vermieters zu beseitigen. Der Mieter kann sich dabei einer Fachfirma bedienen und als Vorschuss einen angemessenen Betrag bei der nächsten Mietzahlung einbehalten.
4. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die er selbst, seine Mitbewohner, Hausgehilfen, Untermieter sowie von ihm beauftragte Handwerker nach dem Einzug schuldhaft verursacht haben.

## § 8 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen

1. Der Mieter hat Maßnahmen in der Wohnung oder im Haus zu dulden, die erforderlich sind, um sie oder das Gebäude zu erhalten (Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen).
2. Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnung oder sonstiger Teile des Hauses oder zur Einsparung von Energie oder Wasser (Modernisierungen) hat der Mieter zu dulden, soweit die geplanten Maßnahmen oder die zu erwartende Mieterhöhung für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushaltes nicht zu einer ungerechtfertigten Härte führen würden.
3. Aufwendungen, die der Mieter während der Bauarbeiten machen musste, hat der Vermieter zu ersetzen; auf Verlangen hat der Vermieter Vorschuss zu leisten. Diese Ausgaben führen nicht zur Mieterhöhung.
4. Der Vermieter hat dem Mieter 3 Monate vor Beginn der Bauarbeiten deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung der Miete schriftlich mitzuteilen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ende des auf die Mitteilungen folgenden Monats zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Hat der Mieter gekündigt, ist die Maßnahme bis zum Ablauf der Mietzeit zu unterlassen. Letzteres gilt nicht bei Maßnahmen, die mit keiner oder nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden oder als Sicherungsmaßnahmen dringend erforderlich sind.

## § 9 Einbauten des Mieters

1. Der Mieter ist berechtigt, anstelle von Kohleöfen Öfen oder andere geeignete Heizgeräte aufzustellen. Die behördlichen Vorschriften, insbesondere für die Aufstellung von Öfen und Lagerung des Heizöls, sind zu beachten. Eventuell erforderliche behördliche Genehmigungen holt der Mieter auf eigene Kosten ein. Das Aufstellen ist dem Vermieter in angemessener Zeit vorher anzukündigen.
2. Der Mieter ist berechtigt, bauliche Veränderungen und Einrichtungen für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder des Zugangs zu ihr auf eigene Kosten durchzuführen. Er muss vorher die Zustimmung des Vermieters einholen. Dieser kann die Zustimmung verweigern, wenn er oder die Mitbewohner ein überwiegendes Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache haben. Der Vermieter kann vom Mieter eine angemessene Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nach Auszug fordern. Der Mieter haftet für die fachmännische Herstellung und für die ordnungsgemäße Benutzung. Besteht ein nennenswertes Schadensrisiko, so hat er eine entsprechende Haftpflichtversicherung nachzuweisen.
3. Sonstige Einbauten und bauliche Veränderungen durch den Mieter dürfen, soweit sie über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen, nur mit Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Der Vermieter darf die Erlaubnis nur verweigern, wenn die Maßnahme für ihn oder für die Mitbewohner unzumutbar ist.
4. Der Mieter darf eigene Liefer- und Anschlussverträge mit Energielieferanten, Telekommunikationsunternehmen und Multimedia-Dienstleistern seiner Wahl abschließen. Der Vermieter gestattet ihm hierzu, soweit technisch notwendig, die Benutzung der schon vorhandenen Hausinstallation. Notwendige zusätzliche Installationen genehmigt der Vermieter, soweit dies für ihn nach pflichtgemäßem Ermessen zumutbar ist und der Mieter ihn von Kosten hierfür freistellt.
5. Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Wohnung versehen hat, wegzunehmen. Dies gilt nicht, sofern der Vermieter dem Mieter eine angemessene Entschädigung zahlt, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse daran, die Einrichtung mitzunehmen.
6. Eine Vereinbarung, durch die das Mitnahmerecht des Mieters ausgeschlossen wird, ist nur wirksam, wenn ein angemessener Ausgleich gemäß Ziffer 8 vorgesehen ist.
7. Der Mieter kann in der Wohnung auf seine Kosten folgende Arbeiten vornehmen:


8. Übernimmt der Vermieter beim Auszug des Mieters dessen Einbauten oder bauliche Veränderungen, so hat er dem Mieter die nachgewiesenen Kosten zu erstatten, abzüglich eines angemessenen Abschlages für Abnutzungen. Als angemessener Abzug wird eine Pauschale von

2 %     5 %     10 %    der vom Mieter investierten Kosten für jedes Jahr Wohndauer vereinbart.

## § 10 Nutzung der Mieträume, Untervermietung

1. Der Mieter kann jederzeit seinen Ehegatten, Lebenspartner oder Familienangehörigen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen wollen, in die Wohnung aufnehmen, wenn diese dadurch nicht überbelegt wird. Bei Auszug des Mieters haben die vorstehend genannten Personen, wenn sie ihren Lebensmittelpunkt in der Wohnung hatten, das Recht, den Vertrag für sich alleine fortzuführen, wenn der Mieter zustimmt und nicht im Einzelfall ein wichtiges Interesse des Vermieters entgegensteht.
2. Der Mieter darf die Wohnung nur mit Erlaubnis des Vermieters untervermieten. Der Vermieter muss dies erlauben, wenn für den Mieter nach dem Abschluss des Vertrages ein berechtigtes Interesse daran besteht, einen Teil bzw. die ganze Wohnung einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen. Dies gilt nicht, wenn die Wohnung durch die Untervermietung überbelegt würde oder wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund für die Verweigerung vorliegt.
3. Ist die Wohnung an eine Wohngemeinschaft vermietet, ist der Wechsel bzw. das Ausscheiden einzelner Mitglieder dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
4. Eine Berufsausübung in der Wohnung ist dann genehmigungspflichtig, wenn hierdurch erhebliche Interessen der Nachbarn oder des Vermieters berührt werden. Telearbeit und nicht störende Betätigungen sind ohne Genehmigung zulässig.

## § 11 Haushaltsmaschinen

Der Mieter darf in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Wäschetrockner) aufstellen. Der Vermieter versichert, dass die Stromversorgung der Wohnung ausreichend abgesichert ist bzw. er stellt diese auf Anforderung her.

## § 12 Tierhaltung

1. Der Mieter darf in der Wohnung Kleintiere, wie z. B. Fische, Hamster, Vögel, Schildkröten, halten sowie Haustiere, wie z. B. eine Katze oder einen Hund.
2. Der Vermieter kann der Tierhaltung widersprechen, wenn durch die Tierhaltung die Hausgemeinschaft belästigt wird.

## § 13 Gartennutzung

1. Der Mieter darf den zum Haus gehörenden Garten nutzen.
2. Die Pflege des Gartens übernimmt der  Vermieter  Mieter.
3. Gartengeräte und Material zur Pflege des Gartens hat der  Vermieter  Mieter auf seine Kosten bereitzustellen.

## § 14 Fernseh- und Rundfunkempfang – Installation von Antennen

1. Der Vermieter ist berechtigt, mit Zustimmung der Mehrheit der Mieter anstelle von Einzelantennen eine Gemeinschaftsantenne für alle üblichen Rundfunk- und Fernsehprogramme zu errichten. In diesem Falle ist der Mieter verpflichtet, seine Einzelantenne zu entfernen, sofern nicht in Ausnahmefällen wichtige Gründe für die Beibehaltung vorliegen. Das gilt sinngemäß für Satellitenempfangsanlagen. Die Kosten können nur auf die Mieter verteilt werden, die der Maßnahme zustimmen.
2. Der Vermieter ist verpflichtet, eine Gemeinschaftsempfangsanlage jeweils auf dem ortsüblichen Standard empfangsbereit zu halten.
3. Der Mieter kann in seine Wohnung auf eigene Kosten einen Kabelanschluss legen lassen.
4. Hat der Mieter ein besonderes Interesse, darf er eine Außenantenne zum Fernseh- und Rundfunkempfang für diejenigen Programme anbringen, für die keine Gemeinschaftsempfangsanlage vorhanden ist oder vom Vermieter nicht empfangsbereit gehalten wird. Dies gilt auch für Satellitenempfangsanlagen (Parabolantennen). Der Vermieter kann den Platz auswählen, an dem die Antenne angebracht wird, sofern dort ein einwandfreier Empfang gewährleistet ist. Die Antennenanlage hat den VDE-Vorschriften über Außenantennen zu entsprechen. Der Mieter hat seine Antennenanlage in ordnungsgemäßen Zustand zu halten. Kosten aus der Anbringung und Unterhaltung der eigenen Antenne trägt der Mieter.
5. Eine Ausgliederung der Fernseh- und Rundfunkversorgung auf einen Drittbetreiber ist nur mit Zustimmung des Mieters zulässig.
6. Der Vermieter ist zur Errichtung oder Gestattung einer Mobilfunkanlage nur mit Zustimmung des Mieters berechtigt.

## § 15 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder sein Beauftragter kann die Mieträume, soweit wichtige Gründe (Haus- oder Wohnungsverkauf, Kündigung, Reparaturen) dies erfordern, zusammen mit Interessenten oder Handwerkern nach vorheriger Abstimmung mit dem Mieter betreten. Dabei hat er auf die Arbeitszeit des Mieters oder sonstige persönliche Hinderungsgründe Rücksicht zu nehmen. Besichtigungen sind auf ca. 3 Stunden an einem Tag pro Woche zu beschränken.
2. Damit der Vermieter im Notfall auch bei längerer Abwesenheit des Mieters Zugang zur Wohnung hat, muss dieser dem Vermieter mitteilen, wem er zu diesem Zweck einen Wohnungsschlüssel überlassen hat.

## § 16 Auskunftspflicht des Vermieters / Energieausweis

1. Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter alle erforderlichen Angaben schriftlich zu erteilen; dies betrifft insbesondere Heiz- und Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen, Zinssenkungen, Auskünfte für Wohngeldanträge, Wohnflächenberechnungen sowie die Angaben über die Zusammensetzung der Miete bei öffentlich geförderten Wohnungen.
2. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter einen Energiebedarfsausweis in Ablichtung auszuhändigen.

## § 17 Ordentliche Kündigung

1. Der Mieter kann den Mietvertrag von unbestimmter Dauer jederzeit unter Einhaltung der Kündigungsfrist von 3 Monaten kündigen.
2. Die Kündigungsfrist verlängert sich für den Vermieter nach Ablauf von 5 Jahren auf 6 Monate und nach Ablauf von 8 Jahren auf 9 Monate.
3. Kündigungserklärungen müssen spätestens am 3. Werktag des Monats beim Vertragspartner eingegangen sein, wenn dieser Monat bei der Berechnung der Kündigungsfrist mitzählen soll. Vertragspartner können nur schriftlich kündigen, mündliche Kündigungen sind unwirksam.
4. Eine Teilkündigung von Nebenräumen ist ausgeschlossen.
5. Der Mieter ist berechtigt, den Vertrag vorzeitig zu kündigen, wenn er einen Nachmieter nachweist.

## § 18 Fristlose Kündigung

1. Endet das Mietverhältnis durch berechtigte fristlose Kündigung des Vermieters aus wichtigem Grund, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeit lang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung besteht höchstens für einen Zeitraum von 2 Monaten nach Rückgabe der Wohnung. Die Haftung entfällt, wenn der Vermieter sich um einen Ersatzmieter nicht genügend bemüht hat.
2. Endet das Mietverhältnis durch berechtigte fristlose Kündigung des Mieters aus wichtigem Grund, so haftet der Vermieter für den Schaden des Mieters.

## § 19 Tod des Mieters

1. Ehegatten, Kinder, Lebenspartner, Familienangehörige und andere Personen treten in der gesetzlichen Reihenfolge in das Mietverhältnis ein, wenn sie mit dem verstorbenen Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben. Sie können innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter mitteilen, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen. Dann gilt der Eintritt als nicht erfolgt.
2. Sind mehrere Personen Mieter, so können bei Tod eines Mieters die anderen das Mietverhältnis innerhalb der ersten 3 Monate, nachdem sie vom Tod des Mitmieters Kenntnis erlangt haben, mit einer Frist von einem Monat kündigen.
3. Das gleiche Kündigungsrecht gilt für den Erben, der das Mietverhältnis fortsetzt, wenn niemand nach den gesetzlichen Vorschriften eingetreten ist.

## § 20 Auszug des Mieters

Zieht der Mieter aus, muss er die Räume besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln dem Vermieter oder seinem Verwalter zurückgeben.

## § 21 Mehrere Mieter

1. Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Kündigungen, Mieterhöhungen sowie andere Erklärungen mit dem Ziel, eine Vertragsänderung herbeizuführen, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden.
3. Die vorstehenden Regelungen gelten auch gegenüber dem Vermieter bekannt gegebenen Mitgliedern der Wohngemeinschaft.
4. Haben auf Mieterseite mehrere Personen den Vertrag geschlossen, so erklären sich hiermit alle Vertragsparteien damit einverstanden, dass bei dauerhaftem Auszug eines oder mehrerer Mitmieter der oder die verbleibenden Mieter den Vertrag mit allen Rechten und Pflichten übernehmen. Die Mieter sind zur schriftlichen Mitteilung der Vertragsanpassung an den Vermieter verpflichtet.

## § 22 Sonstige Vereinbarungen

1. Die Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrages, wenn sie ihm beigelegt ist. Wesentliche Verpflichtungen des Mietvertrages können hierdurch nicht abgeändert oder ergänzt werden.

2. Mieter und Vermieter vereinbaren als Sicherheit eine Mietkaution in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro.

Der Mieter ist berechtigt, die Mietkaution in 3 Raten ab Beginn des Mietverhältnisses zu zahlen. Alternativ kann der Mieter als Sicherheit auch eine Bankbürgschaft stellen oder ein auf seinen Namen angelegtes Sparbuch an den Vermieter verpfänden. Der Vermieter verpflichtet sich, den Mieter mit einem zeitlichen Vorlauf von 2 Wochen zu informieren, wenn er die Mietsicherheit in Anspruch nimmt.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der Vermieter die Mietkaution schnellstmöglich zurückzahlen, spätestens nach 3 Monaten.

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

Ort, Datum

Unterschrift Vermieter

Unterschrift Mieter

In Zweifelsfällen empfiehlt es sich für die Vertragspartner, rechtskundigen Rat bei den jeweils örtlich zuständigen Organisationen der Hauseigentümer und Mieter einzuholen.