

Mietvertrag über Wohnraum

Zwischen

[Vorname, Name des Vermieters], [Anschrift des Vermieters]

— im Folgenden „Vermieter“ —

und

[Vorname, Name des Mieters 1], geb. am [Datum]

[Vorname, Name des Mieters 2], geb. am [Datum]

— im Folgenden „Mieter“ —

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

1. Vermietet wird die Wohnung in [Straße Hausnummer, PLZ Ort], [Geschoss und Lage, z. B. 2. OG links], bestehend aus [Anzahl] Zimmern, Küche, Bad/WC sowie [Flur, Abstellraum, Balkon/Terrasse].
2. Die Wohnfläche beträgt ca. [] m². Diese Angabe dient der Beschreibung des Mietgegenstands.
3. Mitvermietet werden: [Kellerraum Nr. __, Stellplatz/Garage Nr. __, Gartenanteil].
4. Der Mieter erhält folgende Schlüssel: [Anzahl] Haustür, [Anzahl] Wohnungstür, [Anzahl] Briefkasten, [weitere].

§ 2 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am [Datum] und läuft auf unbestimmte Zeit.
2. Für die Kündigung gelten die gesetzlichen Vorschriften (§§ 542, 573 ff. BGB).

§ 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: [Kontoinhaber, IBAN].

§ 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.
3. Der Vermieter legt die Kautions getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut zum üblichen Zinssatz an.

§ 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: [z. B. Wartung der Rauchwarnmelder, Dachrinnenreinigung: ____].

3. Abgerechnet wird jährlich. Die Abrechnung wird dem Mieter spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums mitgeteilt.
4. Umlageschlüssel ist die Wohnfläche, soweit nicht eine Abrechnung nach Verbrauch vorgeschrieben ist (insbesondere Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung).

§ 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. Der gesetzliche Anspruch des Mieters auf Erlaubnis zur teilweisen Untervermietung bei berechtigtem Interesse (§ 553 BGB) bleibt unberührt.

§ 7 Tierhaltung

1. Die Haltung von Kleintieren (z. B. Zierfische, Ziervögel, Hamster) ist gestattet.
2. Die Haltung von Hunden und Katzen bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung darf nur aus sachlichen Gründen verweigert und kann bei nachhaltigen Störungen widerrufen werden.

§ 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. Die Kosten kleiner Instandhaltungen an Gegenständen, die dem häufigen und unmittelbaren Zugriff des Mieters unterliegen (z. B. Wasser- und Lichtarmaturen, Tür- und Fensterverschlüsse, Rollladengurte), trägt der Mieter bis höchstens [100] EUR im Einzelfall und insgesamt höchstens [6] % der Jahresgrundmiete pro Jahr.

§ 9 Schönheitsreparaturen

1. Die Wohnung wird [renoviert / nicht renoviert] übergeben (Zutreffendes streichen; Zustand im Übergabeprotokoll festhalten).
2. Wird die Wohnung renoviert übergeben, übernimmt der Mieter die laufenden Schönheitsreparaturen, soweit sie durch seinen Gebrauch erforderlich werden. Starre Fristenpläne gelten nicht.

§ 10 Betreten der Wohnung

Der Vermieter darf die Wohnung nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit betreten oder besichtigen, wenn hierfür ein konkreter sachlicher Grund besteht (z. B. Ablesung, Instandhaltung, Wiedervermietung oder Verkauf).

§ 11 Beendigung und Rückgabe

1. Bei Auszug gibt der Mieter die Wohnung geräumt, besenrein und mit sämtlichen — auch selbst beschafften — Schlüsseln zurück.
2. Über die Rückgabe wird ein gemeinsames Übergabeprotokoll einschließlich der Zählerstände erstellt.

§ 12 Sonstige Vereinbarungen

1. [Individuelle Vereinbarungen, z. B. Einbauküche, Gartennutzung, Hausordnung als Anlage.]
2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

Anlagen

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

– ggf. Hausordnung

Hinweis: Der Energieausweis wurde dem Mieter spätestens bei der Besichtigung vorgelegt; eine Kopie wird ihm unverzüglich nach Vertragsschluss übergeben (§ 80 GEG).

[Ort], den [Datum]

Vermieter/in

Mieter/in 1

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