Mietvertrag über Wohnraum

Unbefristeter Mietvertrag für eine Wohnung, zum Ausfüllen

Vertragsparteien

Vermieter (Name, Vorname oder Firma)

Anschrift des Vermieters

Mieter 1 (Name, Vorname, Geburtsdatum)

Mieter 2 (Name, Vorname, Geburtsdatum)

Bisherige Anschrift der Mieter

Mehrere Mieter haften für alle Pflichten aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.

§ 1 Mietsache

Anschrift der Wohnung, Lage im Haus (Etage, Wohnungsnummer)

Zimmer, Küche, Bad

Wohnfläche ca. (m²)

Mitvermietet sind: Kellerraum Nr. _____, Stellplatz/Garage Nr. _____, Einbauküche (ja/nein) _____, Sonstiges _____.

Die Wohnung wird ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet. Der Mieter erhält folgende Schlüssel: _____.

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit. Es kann von beiden Seiten nach den gesetzlichen Vorschriften gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 3 Miete und Betriebskosten

Bestandteil	Euro monatlich
Grundmiete (Nettokaltmiete)	
Vorauszahlung auf die Betriebskosten	
Vorauszahlung auf Heizung und Warmwasser	
Stellplatz, Garage	
Gesamtmiete	

Der Mieter trägt die Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweils geltenden Fassung. Über die Vorauszahlungen rechnet der Vermieter jährlich ab. Heiz- und Warmwasserkosten werden nach der Heizkostenverordnung verteilt, die übrigen Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche, soweit nichts anderes vereinbart ist.

Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats, zu zahlen auf das Konto: IBAN _____, Kontoinhaber _____.

§ 4 Kaution

Der Mieter leistet eine Mietsicherheit in Höhe von _____ Euro (höchstens drei Nettokaltmieten). Er darf sie in drei gleichen Monatsraten zahlen; die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Der Vermieter legt die Kaution getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz an. Die Zinsen stehen dem Mieter zu.

§ 5 Übergabe und Zustand

Der Zustand der Wohnung bei Übergabe wird in einem Übergabeprotokoll festgehalten, das beide Seiten unterschreiben. Die Wohnung wird übergeben:

Zustand bei Übergabe ☐ renoviert ☐ nicht renoviert

§ 6 Schönheitsreparaturen

Die Schönheitsreparaturen trägt ☐ der Vermieter ☐ der Mieter

Die Übertragung auf den Mieter ist nur wirksam, wenn die Wohnung renoviert übergeben wurde oder der Mieter einen angemessenen Ausgleich erhält. Renoviert wird dann, wenn der Zustand der Räume es erfordert; feste Fristen gelten nicht.

§ 7 Instandhaltung und Mängel

Der Vermieter hält die Wohnung in vertragsgemäßem Zustand. Der Mieter behandelt die Mietsache pfleglich, heizt und lüftet ausreichend und zeigt Mängel unverzüglich an. Für Schäden, die er, seine Mitbewohner oder Besucher schuldhaft verursachen, haftet der Mieter.

Kleinreparaturen an Teilen, die dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind (etwa Wasserhähne, Lichtschalter, Tür- und Fenstergriffe), trägt der Mieter bis zu _____ Euro je Einzelfall, höchstens jedoch _____ Euro im Jahr.

§ 8 Nutzung, Untervermietung, Tiere

Die Überlassung der Wohnung oder eines Teils davon an Dritte bedarf der Erlaubnis des Vermieters; die gesetzlichen Ansprüche des Mieters auf Erlaubnis bleiben unberührt. Kleintiere in üblicher Zahl darf der Mieter ohne Erlaubnis halten. Die Haltung anderer Tiere, insbesondere von Hunden und Katzen, bedarf der Zustimmung des Vermieters, über die er nach Abwägung der Interessen im Einzelfall entscheidet.

§ 9 Bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen an der Mietsache bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Die gesetzlichen Ansprüche des Mieters, etwa auf Maßnahmen für Barrierefreiheit, Laden von Elektrofahrzeugen, Einbruchschutz und Steckersolargeräte, bleiben unberührt.

§ 10 Betreten der Wohnung

Der Vermieter oder ein Beauftragter darf die Wohnung aus sachlichem Grund nach rechtzeitiger Ankündigung zu üblichen Zeiten betreten, etwa zur Prüfung von Mängeln, zum Ablesen von Messgeräten oder zur Besichtigung mit Miet- oder Kaufinteressenten.

§ 11 Ende des Mietverhältnisses

Bei Ende des Mietverhältnisses gibt der Mieter die Wohnung geräumt und besenrein mit allen Schlüsseln zurück. Einbauten, mit denen er die Wohnung versehen hat, darf er wegnehmen; er stellt dann den früheren Zustand wieder her.

§ 12 Energieausweis, Hausordnung, weitere Vereinbarungen

Dem Mieter wurde bei der Besichtigung ein Energieausweis vorgelegt; eine Kopie hat er erhalten. Die beigefügte Hausordnung ist Bestandteil des Vertrags, soweit sie diesem Vertrag nicht widerspricht.

Weitere Vereinbarungen:

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sollen schriftlich festgehalten werden. Ist eine Bestimmung unwirksam, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

Ort, Datum, Unterschrift Vermieter

Ort, Datum, Unterschrift Mieter 1

Ort, Datum, Unterschrift Mieter 2

Vor der Verwendung prüfen: In Gebieten mit Mietpreisbremse muss der Vermieter vor Vertragsschluss unaufgefordert mitteilen, wenn er sich auf eine Ausnahme beruft (etwa höhere Vormiete, Neubau, umfassende Modernisierung). Staffel- oder Indexmiete, Befristung und Kündigungsverzicht brauchen eigene Regelungen, die dieses Muster nicht enthält. Bei besonderen Fällen hilft ein Fachanwalt, Haus & Grund oder der Mieterverein.