

Mietvertrag über Wohnraum

Muster für unbefristete und befristete Wohnraummietverhältnisse

Vertragsparteien

Vermieter

NAME, VORNAME / FIRMA

STRASSE UND HAUSNUMMER

PLZ UND ORT

TELEFON

E-MAIL

Mieter

NAME, VORNAME

GEBURTSDATUM

BISHERIGE ANSCHRIFT

TELEFON

E-MAIL

WEITERER MIETER (NAME, VORNAME, GEBURTSDATUM)

§ 1 Mietsache

Vermietet wird die nachstehend bezeichnete Wohnung zu Wohnzwecken. Mitvermietet sind die aufgeführten Nebenräume und Stellplätze.

ANSCHRIFT DER WOHNUNG

GESCHOSS / LAGE

WOHNFLÄCHE (CA. M²)

ANZAHL ZIMMER

KÜCHE / BAD / WC (ANZAHL)

NEBENRÄUME (KELLER, SPEICHER, GARAGE, STELLPLATZ)

ÜBERGEBENE SCHLÜSSEL (ANZAHL UND ART)

Die Wohnflächenangabe dient der Beschreibung der Mietsache. Eine Abweichung von bis zu 10 Prozent berechtigt nicht zur Mietminderung.

§ 2 Mietzeit

MIETVERHÄLTNIS BEGINNT AM

ÜBERGABE DER WOHNUNG AM

Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Es kann von beiden Seiten nach den gesetzlichen Fristen gekündigt werden. Für den Mieter beträgt die Kündigungsfrist drei Monate, für den Vermieter verlängert sie sich nach fünf und nach acht Jahren Mietdauer um jeweils drei Monate (§ 573c BGB).

Abweichend wird das Mietverhältnis befristet bis zum nachstehenden Datum geschlossen. Der Befristungsgrund nach § 575 BGB ist anzugeben, sonst gilt der Vertrag als unbefristet.

BEFRISTET BIS (OPTIONAL)

BEFRISTUNGSGRUND NACH § 575 BGB

§ 3 Miete und Nebenkosten

NETTOKALTMIETE (EUR / MONAT)

VORAUSZAHLUNG BETRIEBSKOSTEN (EUR)

VORAUSZAHLUNG HEIZKOSTEN (EUR)

STELLPLATZ / GARAGE (EUR)

GESAMTMIETE (EUR / MONAT)

Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag des Monats, auf das nachstehende Konto zu zahlen. Maßgeblich ist die rechtzeitige Absendung der Zahlung.

KONTOINHABER

IBAN

BANK

VERWENDUNGSZWECK

Über die Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten wird jährlich abgerechnet. Der Vermieter kann die Vorauszahlungen nach einer Abrechnung in angemessener Höhe anpassen.

Mietanpassung (nur eine Variante ankreuzen)

- ☐ Es gilt die ortsübliche Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. BGB.
- ☐ Es wird eine Staffelmiete nach § 557a BGB vereinbart (Staffeln unten eintragen).
- ☐ Es wird eine Indexmiete nach § 557b BGB vereinbart (Verbraucherpreisindex).

STAFFELN / INDEXVEREINBARUNG IM DETAIL

§ 4 Kautio

Der Mieter leistet eine Mietsicherheit. Diese darf höchstens drei Nettokaltmieten betragen und kann in drei gleichen Monatsraten gezahlt werden. Der Vermieter legt die Kautio getrennt von seinem Vermögen zu marktüblichen Zinsen an.

KAUTIONSHÖHE (EUR)

ZAHLUNGSWEISE (EINMALIG / 3 RATEN)

§ 5 Betriebskosten

Der Mieter trägt die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung, insbesondere Grundsteuer, Wasser und Abwasser, Heizung und Warmwasser, Aufzug, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswart, Gemeinschaftsantenne sowie sonstige Betriebskosten. Die Umlage erfolgt nach Wohnfläche, soweit nicht verbrauchsabhängig abgerechnet wird.

§ 6 Zustand und Nutzung der Mietsache

Die Wohnung wird in dem im Übergabeprotokoll festgehaltenen Zustand übergeben. Das Protokoll ist Bestandteil dieses Vertrags. Der Mieter behandelt die Mietsache pfleglich, lüftet und heizt ausreichend und zeigt Mängel unverzüglich an.

Eine Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an Dritte bedarf der vorherigen Erlaubnis des Vermieters. Bei berechtigtem Interesse hat der Mieter Anspruch auf die Erlaubnis für einen Teil der Wohnung (§ 553 BGB).

Die Tierhaltung von Kleintieren ist erlaubt. Für andere Tiere ist die Zustimmung des Vermieters einzuholen; sie darf nicht ohne sachlichen Grund verweigert werden.

§ 7 Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen

Schönheitsreparaturen führt der Mieter fachgerecht aus, wenn und soweit sie nach dem tatsächlichen Zustand der Wohnung erforderlich sind. Starre Fristenpläne und Endrenovierungsklauseln sind unwirksam. Wurde die Wohnung unrenoviert übergeben, trägt der Vermieter die Schönheitsreparaturen.

Der Mieter trägt die Kosten kleiner Instandhaltungen an Gegenständen, die seinem häufigen Zugriff unterliegen, bis zu einem Betrag je Einzelfall und höchstens bis zu einer jährlichen Obergrenze.

HÖCHSTBETRAG JE EINZELFALL (EUR)

JAHRESOBERGRENZE (EUR)

§ 8 Bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen, insbesondere Um- und Einbauten, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Bei Auszug ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes vereinbart ist.

§ 9 Beendigung des Mietverhältnisses

Die Kündigung bedarf der Schriftform. Bei Beendigung gibt der Mieter die Wohnung geräumt und besenrein mit allen Schlüsseln zurück. Über die Rückgabe wird ein Übergabeprotokoll erstellt.

§ 10 Hausordnung und Nebenabreden

Die Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrags, soweit sie diesem Vertrag beigelegt ist. Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Sollte eine Bestimmung unwirksam sein, bleibt der übrige Vertrag wirksam.

SONSTIGE VEREINBARUNGEN

§ 11 Anlagen

Übergabeprotokoll, Hausordnung, Betriebskostenaufstellung, Nachweis der Mietsicherheit.

Bonitätsnachweis statt Datensammlung

Vermieter dürfen vor Vertragsschluss die Zahlungsfähigkeit prüfen. Ein digitaler Bonitätsnachweis belegt geprüfte Identität und Bonitätsstatus in Echtzeit, ohne dass du Kontoauszüge oder überflüssige persönliche Daten offenlegen musst.

ORT, DATUM

ORT, DATUM

Unterschrift Vermieter

Unterschrift Mieter

Hinweis: Diese Vorlage ist ein unverbindliches Muster und ersetzt keine Rechtsberatung. Deinen digitalen Bonitätsnachweis erhältst du unter itsmydata.de