

Wohnraum-Mietvertrag
„Standard-Minimal“
für Vermieter

- n Das nachfolgende Muster gibt den Mindestumfang eines Standard-Wohnraum-Mietvertrags wieder.
- n Das Muster berücksichtigt nur in ganz geringem Umfang immer wiederkehrende Problemstellungen im Wohnraummietrecht aus Sicht des Vermieters. **Der Vertragsentwurf ist kein vollständiger Mietvertrag.** Nehmen Sie unbedingt anwaltliche Hilfe bei der Anpassung des Vertrages auf Ihre konkreten Problemstellungen in Anspruch. Wir bieten Ihnen hierzu gerne Pauschalangebote an.

Wichtiger Hinweis!

Dieses Muster wird Ihnen von Brennecke & Partner, Rechtsanwälte, kostenfrei zur Verfügung gestellt. Es berücksichtigt den Stand der Gesetzgebung und die hierzu ergangene Rechtsprechung bis einschließlich 31. Dezember 2006. **Bitte beachten Sie, dass alle Informationen in diesem Muster unter Ausschluss jeglicher Haftung gegeben werden.** Durch Verwendung dieses Musters wird kein Mandatsverhältnis begründet.

Unser Angebot an Sie:

Jede Veränderung und jeder Zusatz beeinträchtigt möglicherweise die Wirksamkeit einzelner Klauseln. **Brennecke & Partner, Rechtsanwälte, bietet allen Verwendern dieses Musters an, den endgültigen Vertrag nebst Veränderungen und Zusätze summarisch auf seine Wirksamkeit hin gegen eine Pauschale zu prüfen.** Hierzu wenden Sie sich bitte an Herrn RA Peter Hesse oder Herrn RA Martin Kull oder an einen Standort in Ihrer Nähe. Kontaktdaten finden Sie im Internet unter

www.brennecke-partner.de

Wohnraum-Mietvertrag¹

Zwischen _____
wohnhafte in _____ - nachstehend Vermieter genannt -
und _____
zuletzt wohnhaft in _____
- nachstehend Mieter genannt -
(Mehrere Mieter siehe § 17)

§ 1 Mietsache „Wohnung“

Vermietet wird in _____
(Ort, Straße Haus-Nr.)

die im _____-Geschoss gelegene Wohnung [] Links, [] Mitte, [] Rechts, [] _____
(Stockwerk)

bestehend aus _____ Zimmer, _____ Küche/Kochnische, _____ Bad/Dusche/WC, deren Größe ca. _____ m² beträgt.

Der Vermieter sichert die Größenangabe nicht zu.

Der Mieter ist berechtigt, Waschküche, Trockenboden/Trockenplatz, gemäß der Hausordnung mitzubeneutzen.

Der Mieter erkennt den Zustand der Mieträume als vertragsgemäß, bezugsfertig und unbeschädigt an, es sei denn, a) es wird in einem Übergabeprotokoll etwas anderes festgehalten, oder b) es handelt sich um verdeckte Mängel. Diese müssen innerhalb von zwei Wochen ab Entdeckung dem Vermieter schriftlich angezeigt werden.

Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt:

_____ Haustürschlüssel, _____ Wohnungsschlüssel, _____ Zimmerschlüssel, _____ Boden/Speicherschlüssel

_____ Kellerschlüssel, _____ Garagenschlüssel, _____ Briefkastenschlüssel.

Weitere Schlüssel darf der Mieter nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Vermieters beschaffen. Bei Verlust ausgehändigter oder selbst beschaffter Schlüssel ist der Vermieter berechtigt, neue Schlösser an den Hauseingängen, dem Kellereingang und an sonstigen sicherheitsrelevanten gemeinschaftlich von allen Mietern genutzten Räumen und Einrichtungen anbringen zu lassen, es sei denn, der Mieter weist nach, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist. Schadensersatzansprüche gegen den Mieter bleiben unberührt

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am: _____. Es läuft auf unbestimmte Zeit.

§ 3 Miete

1. Die Nettokaltmiete – ohne kalte Betriebskosten und ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser – beträgt monatlich:

_____ EUR; in Worten: _____ EUR

2. Zusätzlich zur in Ziffer 1. vereinbarten Nettokaltmiete trägt der Mieter sämtliche Nebenkosten gemäß §§ 1 und 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweils neuesten Fassung. Art und Umfang der Betriebskosten richten sich nach § 2 Betriebskostenverordnung.

Folgende sonstige Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung werden als umlagefähig vereinbart

4. Für die kalten Betriebskosten hat der Mieter zurzeit monatliche Vorauszahlungen in Höhe von _____ EUR zu zahlen.

5. Der Mieter verpflichtet sich für Heizung und Warmwasser eine Vorauszahlung in Höhe von monatlich _____ EUR zu zahlen.

6. Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet.

7. Die Miete (Bruttowarmmiete = Nettokaltmiete + Vorauszahlung kalte Betriebskosten + Vorauszahlung Heizung und Warmwasser)

beträgt somit monatlich _____ EUR.

Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats porto- und spesenfrei auf das Konto des Vermieters zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Überweisung, sondern auf die Gutschrift des Betrages an. Im Falle des Verzuges ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen sowie den Ersatz weiterer Schäden zu verlangen.

§ 4 Mietsicherheit

Der Mieter übergibt bei Beginn des Mietverhältnisses eine Mietsicherheit in Höhe von _____ EUR gem. § 556 BGB.

¹ Vertragsmuster ohne Anspruch auf Vollständigkeit

§ 5 Verteilung und Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten

1. Soweit Vorauszahlungen vereinbart wurden, sind bei den Heiz- und Warmwasserkosten die Grundsätze über die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung maßgeblich. Danach werden die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage anteilig auf die Mieter des Hauses umgelegt.
2. Entsprechend werden auch die Kosten einer zentralen Warmwasserversorgung verteilt.
3. Die Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser werden zu 30 % nach der qm Zahl der beheizten Wohnfläche und zu 70 % nach dem festgestellten Wärmeverbrauch umgelegt.
4. Soweit eine Vorauszahlung auf kalte Betriebskosten vereinbart wurde, werden diese nach billigem Ermessen entweder nach Fläche oder nach Personenzahl umgelegt:
5. Der Vermieter ist berechtigt, die Vorauszahlungen nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform angemessen auf den voraussichtlichen Jahresbedarf zu erhöhen.
6. Die sich aus den Betriebskostenabrechnungen ergebenden Nachforderungen sind jeweils einen Monat nach Erhalt der jeweiligen Betriebskostenabrechnung fällig und an den Vermieter zu entrichten.

§ 6 Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter ist verpflichtet, die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen ohne besondere Aufforderung, spätestens am Ende des Mietverhältnisses, fachgerecht auf eigene Kosten durchzuführen, es sei denn, aus Ziffer 2 ergibt sich etwas anderes.
2. Der Zustand der Wohnung entscheidet über die Frage, ob und wann die Schönheitsreparaturen durchzuführen sind. Allgemeine Erfahrungswerte sprechen für eine Schönheitsreparatur in Küchen, Bädern oder Duschen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten nach 5 Jahren und in allen sonstigen Nebenräumen nach 7 Jahren. Er kommt jedoch entscheidend auf den Grad der Abnutzung an. Lässt der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der vereinbarten Frist zu oder erfordert er eine Verkürzung, so ist der Vermieter auf Antrag des Mieters verpflichtet, im anderen Fall aber berechtigt, nach billigem Ermessen die Fristen des Plans zu verlängern oder zu verkürzen. Gleiches gilt für die Frage, ob überhaupt Schönheitsreparaturen am Ende des Mietverhältnisses durchzuführen sind.
Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Im Falle einer erforderlichen Neutapezierung kann der Vermieter verlangen, dass alte Tapeten entfernt werden.

§ 7 Mängel und Schäden an der Wohnung

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Schäden am Haus und in den Mieträumen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten **sofort anzuzeigen**. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.
2. Der Mieter hat für die ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie für ausreichende Belüftung und Beheizung der ihm überlassenen Innenräume zu sorgen. Bei Wohnungen, die mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet sind, ist der Mieter im besonderen Maße zur Belüftung und Beheizung verpflichtet, um Kondenswasser u.ä. Schäden zu vermeiden. Im Falle der Zuwiderhandlung haftet er für den entstandenen Schaden.
Soweit die Wohnung ganz oder teilweise vom Vermieter mit Teppichboden ausgelegt ist, hat der Mieter diesen regelmäßig sowie bei Auszug sach- und fachgerecht reinigen zu lassen.
3. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden.
Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht worden sind.
4. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten räumlich-gegenständlichen Bereich liegt. Dies gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die mehrere Mieter gemeinsam nutzen.
5. Der Mieter hat die Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Fristen nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden oder unbekanntem Aufenthalts des Mieters bedarf es der schriftlichen Mahnung unter Fristsetzung nicht.
6. Der Mieter hat das Mietobjekt auf eigene Kosten von Ungezieferbefall freizuhalten.
7. Der Mieter ist nicht berechtigt, in Fliesen, Fensterrahmen und Fensterleibung Bohrungen vorzunehmen.

§ 8 Kleinreparaturen

Der Mieter trägt ohne Rücksicht auf Verschulden die Kosten kleinerer Instandsetzungsarbeiten an denjenigen Gegenständen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Zugriff unterliegen, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüssen sowie Rollläden, Jalousien, Fensterläden und Markisen bis zu einem Betrag von jeweils 150 EUR pro Einzelfall und bis zu 7 % der Nettokaltmiete pro Jahr.

§ 9 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen

1. Der Mieter hat Einwirkungen auf die Wohnungen, die erforderlich sind, um sie oder das Gebäude zu erhalten (Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen), sowie Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums nach Maßgabe der § 554 BGB zu dulden. Der Mieter hat dabei die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf die Ausführungen der Arbeiten nicht schuldhaft behindern oder verzögern. Andernfalls haftet er für die hierfür entstandenen Schäden.
2. Soweit der Mieter die Arbeiten zu dulden hat, kann er weder den Mietzins mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadenersatz verlangen. Ein Minderungsrecht steht dem Mieter jedoch für den Fall zu, dass die Maßnahmen des Vermieters den Gebrauch der Mieträume ganz ausschließen, erheblich beeinträchtigen oder zu besonderen Belästigungen des Mieters führen.

§ 10 Einbauten des Mieters

1. Bauliche Änderungen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und auch die Vergitterung der Fenster und die Herstellung oder Veränderung von Feuerstätten, dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden. Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, so ist der Mieter für die Einholung etwaiger bauaufsichtlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.

2. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechtes des Mieters jedoch verhindern, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. In diesem Falle hat der Vermieter an den Mieter den Zeitwert der zurückgelassenen Sachen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Abnutzung und des technischen Fortschritts zu zahlen. Mieter und Vermieter haben sich so rechtzeitig zu erklären, dass Vereinbarungen hierüber noch vor Räumung getroffen werden können. Übernimmt der Vermieter vom Mieter eingebaute Einrichtungen nicht, so hat der Mieter bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand einschließlich aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten wieder herzustellen.
3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.
4. Die Anbringung von Außenantennen, Werbeanlagen o.ä. bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
5. Der Mieter kann in der Wohnung auf seine Kosten folgende Arbeiten vornehmen:

§ 11 Nutzung der Mieträume, Untervermietung

1. Der Mieter darf die angemieteten Räume zu anderen als zu Wohnzwecken nur mit Erlaubnis des Vermieters benutzen. Der Mieter darf Ehegatten, Familienangehörige oder Lebenspartner in die Wohnung nur aufnehmen, wenn diese dadurch nicht überbelegt wird.
2. Der Mieter ist ohne vorherige Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, die angemieteten Räume oder einen Teil hiervon unterzuvermieten oder einem Dritten zu überlassen.
3. Der Vermieter kann seine Zustimmung zur Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an einen Dritten von der Zahlung eines angemessenen Zuschlages abhängig machen.
4. Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter seine Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.
5. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.
6. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter innerhalb von 4 Wochen eine Anmeldebescheinigung des Untermieters beim zuständigen Einwohnermeldeamt vorzulegen.

§ 12 Haftungsbeschränkung Vermieter

1. Wird der vermietete Wohnraum zur vereinbarten Zeit nicht zur Verfügung gestellt, so kann der Mieter Schadenersatz nur fordern, wenn der Vermieter die Verzögerung infolge Vorsatzes oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Das Recht des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsgewähr bleibt unberührt.
2. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel wird ausgeschlossen, im Übrigen kann der Mieter vom Vermieter Schadenersatz wegen Mängeln der Mietsache nur verlangen, soweit dem Vermieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Das Recht des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung bleibt unberührt.
3. Bei Störungen in der Warmwasserversorgung und der Heizung hat der Mieter keinen Anspruch auf Entschädigung, es sei denn, die Störungen sind auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln des Vermieters zurückzuführen.
4. Bei Unterbrechung der Strom-, Gas- und Wasserversorgung oder Entwässerung durch einen vom Vermieter nicht zu vertretenden Umstand hat der Mieter keine Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter.

§ 13 Haushaltsmaschinen, Elektrizität, Gas, Wasser

1. Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Bewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstückes nicht zu erwarten sind. Im Falle des Anschlusses von Elektrogeräten, die zu einer Überlastung des vorhandenen Leitungsnetzes führen, ist der Mieter verpflichtet, die Kosten der Verstärkung oder sonstigen Änderungen des Netzes zu tragen.
2. Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen eventuellen Mehrbedarf kann der Mieter durch Erweiterung der Zuleitung auf eigene Kosten nach vorheriger Einwilligung des Vermieters decken.
3. Bei Störung und Schäden an der Versorgungsleitung hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter oder seinen Beauftragten sofort zu benachrichtigen.
4. Eine Veränderung der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung, berechtigt den Mieter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.

§ 14 Tierhaltung

Tiere dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gehalten oder vorübergehend aufgenommen werden.

§ 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 rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit betreten. Zur Abwendung drohender Gefahren darf der Vermieter die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.
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 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume vollständig geräumt und sauber zurückzugeben.
2. Der Mieter hat alle Schlüssel – auch selbstbeschaffte – zurückzugeben. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die dem Vermieter oder einem Nachmieter aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.
3. Endet das Mietverhältnis durch berechtigte fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeitlang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit, jedoch höchstens für einen Zeitraum von 3 Monaten nach dem Auszug.

§ 17 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. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch – unter Vorbehalt eines schriftlichen Widerrufs – bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegen-

nahme von Kündigungen, nicht jedoch für den Ausspruch von Kündigungen oder zum Abschluss von Aufhebungsverträgen. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst mit Zugang beim Vermieter wirksam.

§ 18 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.

§ 19 Schriftform, Salvatorische Klausel

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. In einem solchen Falle sind die Parteien verpflichtet, an der Schaffung von Bestimmungen mitzuwirken, durch die ein der unwirksamen Bestimmungen inhaltlich möglichst nahe kommendes Ergebnis rechtswirksam erzielt wird.

_____, den _____
(Ort) (Datum)

(Vermieter) (Mieter)