

# Standard-Wohnungsmietvertrag

Zwischen

- Vermieter/in -

vertreten durch:

und

1.

2.

- Mieter/in -

wird folgender Vertrag geschlossen:

## **§ 1**

### **Mieträume**

(1) Der/die Vermieter/in vermietet dem/den Mieter/in zu Wohnzwecken folgende auf dem Grundstück

gelegene Räume:

Zimmer,

Küche/Kochnische,

Bad,

Dusche,

WC,

Flur,

Diele,

sonstige:

mit einer Wohnfläche von                      m<sup>2</sup>, nebst dem

Kellerraum Nr.:                      ,

Bodenraum Nr.:                      .

(2) Dem/der Mieter/in werden von dem/der Vermieter/in für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:

## **§ 2 Mietzeit**

Das Mietverhältnis beginnt mit dem                      .                      .                      und läuft auf unbestimmte Zeit.

Das Mietverhältnis beginnt mit dem                      .                      .                      und endet am                      .                      .                      .

## **§ 3 Mietzins**

(1) Der Mietzins beträgt monatlich

- |                              |     |
|------------------------------|-----|
| a) netto kalt:               | EUR |
| b) zuzüglich Betriebskosten: | EUR |
| c) zuzüglich Heizkosten:     | EUR |
| d) zuzüglich                 | EUR |

:

(2) Als Betriebskosten gem. § 3 Ziffer 1 lit. b dieses Vertrages gelten sämtliche Betriebskosten der Anlage 3 zu § 27 der 2. Berechnungsverordnung; insbesondere die Kosten der laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, der Wasserversorgung, der Entwässerung, der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen, der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, der Reinigung und Wartung von verbundenen Etagenheizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, des Betriebes des maschinellen Personen- und Lastenaufzuges, der Straßenreinigung und Müllabfuhr, der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, der Gartenpflege, der Beleuchtung, der Schornsteinreinigung, der Sach- und Haftpflichtversicherung des Hauswartes, des Betriebes der Gemeinschaftsantennenanlage, des Betriebes der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, des Betriebes der maschinellen Wascheinrichtung sowie sonstige Betriebskosten, insbesondere folgende:

(3) Der/die Vermieter/in ist/sind berechtigt, die Vorauszahlungen nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform angemessen auf den voraussichtlichen Jahresbedarf zu erhöhen und verpflichtet/n sich, jährlich über die Betriebs- und Heizkosten abzurechnen.

(4) Als Abrechnungszeitraum wird das Kalenderjahr vereinbart.

(5) Der/die Mieter/in ist verpflichtet, die anteiligen Kosten der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage sowie der Warmwasserversorgungsanlage zu bezahlen. Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung (Löhne einschließlich Sozialabgaben), Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen

Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, Schornsteinfegerkosten für die Zentralheizung, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Kosten der Verwendung, der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer messtechnischen Ausstattung zur Verbrauchserfassung (dazu gehören sämtliche Kosten der Verbrauchserfassung, der Wartung einschließlich der Kosten für die Berechnung und Aufteilung sowie die ggf. entstehenden Sonderkosten beim Auszug des/der Mieter/s (Mietwechselgebühr)), Prüfungsgebühren aller Art, Kosten der Wasserauffüllung und Schlackenabfuhr. Zu den Kosten des Betriebs der Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung soweit sie nicht in § 3 Ziffer 2 enthalten sind sowie die Kosten der Warmwasserversorgung entsprechend den für die zentrale Heizungsanlage aufgeführten Kosten.

(6) Verfügt die Mieteinheit über Herde und Öfen, so hat der/die Mieter/in die Kosten für die regelmäßige übliche Reinigung der Herde und Öfen bis zur Schornsteineinführung zu tragen.

#### **§ 4**

#### **Zahlung des Mietzins und der Betriebs- bzw. Heizkosten**

(1) Der Mietzins nebst der Vorschüsse auf die Betriebs- und Heizkosten ist monatlich im voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats porto- und spesenfrei an den/die Vermieter/in oder an den/die von ihm/ihr zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Firma zu zahlen.

(2) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist die Ankunft bzw. Gutschrift des Betrages auf dem Konto des/der Vermieters/in oder seines/ihrer Bevollmächtigten maßgeblich.

(3) Der Mietzins nebst der Vorschüsse auf Betriebs- und Heizkosten

ist zu leisten auf das Konto:

bei der

(BLZ:                   ) ,

wird im Lastschriftinzugsverfahren von folgendem Konto abgebucht:

bei der

(BLZ:                   ). Der/die Mieter/in erteilen dem/der Vermieter/in eine Einzugsermächtigung, die aus wichtigem Grund durch Erklärung gegenüber dem/der Vermieter/in widerrufen werden kann. Sollte sich die Kontoverbindung ändern, verpflichtet sich der/die Mieter/in, eine neue Einzugsermächtigung zu erteilen.

## **§ 5**

### **Zustand der Mietsache**

(1) Der/die Mieter/in hat/haben die Mieträume am                   .                   .                    besichtigt.

(2) Zustand der Mieträume:

Die Mieträume befinden sich in einem vertragsgemäßen Zustand.

Über den Zustand der Mieträume sind folgende Feststellungen getroffen:

## **§ 6**

### **Kaution**

(1) Der/die Mieter/in leistet bei Beginn des Mietverhältnisses dem/der Vermieter/in zur Sicherung der Erfüllung seiner/ihrer Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis eine Kaution in Höhe von                    EUR. Der/die Vermieter/in verpflichten sich, die Kaution getrennt von seinem/ihrer Vermögen bei einer öffentlichen Sparkasse oder Bank zu dem für Sparanlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz, anzulegen. Die Zinsen stehen dem/der Mieter/in zu. Sie erhöhen die Sicherheit.

(2) Der/die Mieter/in ist berechtigt, die Kaution in drei Monatsraten zu bezahlen. Die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

## **§ 7**

### **Schönheitsreparaturen**

Die Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses trägt der/die Mieter/in auf eigene Kosten. Schönheitsreparaturen sind Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper nebst Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster- und Außentüren von innen.

## **§ 8**

### **Ordentliche/Außerordentliche Kündigung**

(1) Für die ordentliche Kündigung gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.

(2) Dem/der Vermieter/in steht das Recht zu, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist das Mietverhältnis zu kündigen,

- wenn beispielsweise der/die Mieter/in entweder für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teils desselben in Verzug ist, oder
- wenn der/die Mieter/in in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht oder
- wenn der/die Mieter/in trotz Abmahnung der/des Vermieter/s die Wohnung vertragswidrig nutzt, dass die Rechte des/der Vermieter/s erheblich verletzt werden (bspw. unbefugte Untervermietung, Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfaltspflicht, oder
- wenn der/die Mieter/in den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem/der Vermieter/in die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(3) Der/die Mieter/in kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen,

- wenn der Gebrauch der Wohnung ganz oder teilweise nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird und die Erfüllung des Vertrages deshalb für den/die Mieter/in kein Interesse mehr hat, oder
- wenn die Benutzung der Wohnung mit einer erheblichen Gefährdung der

Gesundheit verbunden ist,

- wenn der/die Vermieter/in schuldhaft seine/ihre Verpflichtung verletzt, beispielsweise den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem/der Mieter/in eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(4) Außerordentliches Kündigungsrecht des/der Mieters/in:

Der/die Mieter/in hat ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn der/die Vermieter/in die Zustimmung zur Erhöhung der Mieter auf die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt oder wenn der/die Vermieter/in wegen baulicher Verbesserungen den Mietzins durch einseitige schriftliche Erklärung erhöht. Der/die Mieter/in kann bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des/der Vermieters/in das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der/die Mieter/in, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

## **§ 9**

### **Benutzung der Mieträume und Untervermietung**

(1) Die Mieträume dürfen nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzt werden. Eine andere Nutzung bedarf der schriftlichen Zustimmung des/der Vermieters/in.

(2) Der/die Mieter/in ist ohne die Erlaubnis des/der Vermieters/in nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiterzuvermieten.

## **§ 10**

### **Ausbesserungen/bauliche Veränderungen**

(1) Der/die Vermieter/in darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes oder der Mieträume oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des/der Mieters/in eine angemessene Frist nach deren Ankündigung vornehmen. Zur Abwendung drohender Gefahren können diese Arbeiten auch ohne vorherige Ankündigung sofort vorgenommen werden.

(2) Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, muss der/die Mieter/in dulden, soweit dies zuzumuten ist.

(3) Soweit der/die Mieter/in die Arbeiten dulden muss, steht ihm kein Recht zur Mietminderung, zur Ausübung des Zurückbehaltungsrecht oder auf Schadensersatz zu. Die Rechte stehen dem/der Mieter/in lediglich dann zu, wenn es sich um Arbeiten handelt, die den Gebrauch der Räume zu dem vereinbarten Zweck ganz oder teilweise ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.

(4) Der/die Mieter/in darf bauliche Veränderungen nur mit der vorherigen Genehmigung des Mieters vornehmen.

## **§ 11**

### **Instandhaltung**

(1) Schäden in den Mieträumen hat der/die Mieter/in, sobald er/sie sie bemerkt, dem/der Vermieter/in anzuzeigen.

(2) Für Schäden, die nach dem Einzug durch den/die Mieter/in, seinen/ihren Familienmitgliedern, Hausgehilfen, Untermieter und die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten und dergleichen schuldhaft verursacht werden, haftet der/die Mieter/in gegenüber dem/der Vermieter/in.

(3) Der/die Mieter/in trägt die sog. kleinen Instandhaltungskosten, soweit die Schäden nicht von einem Vertragspartner zu vertreten sind.

Kleine Instandhaltungen umfassen das Beheben kleinerer Schäden an Teilen der Wohnung, die dem direktem und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind wie z.B. Hähne und Schalter für Wasser, Gas und Elektrizität, Jalousien, Markisen, WC- und Badezimmereinrichtungen, Verschlussvorrichtungen für Fenster, Türen und Fensterläden, Heiz-, Koch- und Kühleinrichtungen, Spiegel, Verglasungen, Beleuchtungskörper usw. Die Verpflichtung zur Kostenübernahme durch den/die Mieter/in besteht nur bis zu 50,- EUR je Einzelreparatur und für eine jährliche Gesamtsumme aller Einzelreparaturen von bis zu 8 % der Jahresmiete, höchstens jedoch 153,- EUR pro Jahr.



## **§ 12**

### **Betreten der Mieträume durch den/die Vermieter/in**

(1) Der/die Vermieter/in oder von ihm Beauftragte dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung betreten. Auf eine persönliche Verhinderung des/der Mieters/in ist Rücksicht zu nehmen.

(2) Will der/die Vermieter/in das Grundstück/die Eigentumswohnung verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, so sind der/die Vermieter/in oder von ihm Beauftragte auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache an Werktagen von                    bis                    Uhr, an Sonn- und Feiertagen von                    bis                    Uhr, nach rechtzeitiger Ankündigung zu besichtigen.

(3) Bei längerer Abwesenheit des/der Mieters/in hat diese/r dafür zu sorgen, dass zur Abwehr von Gefahren die Mieträume betreten werden können.

## **§ 13**

### **Beendigung des Mietverhältnisses**

(1) Die Mieträume sind bei Beendigung des Mietverhältnisses sauber und mit sämtlichen Schlüsseln an den/die Vermieter/in oder dessen/deren Bevollmächtigten zurückzugeben

(2) Einrichtungen, mit denen der/die Mieter/in die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Der/die Vermieter/in kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

(3) Hat der/die Mieter/in bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des/der Vermieters/in verpflichtet, bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist.

## **§ 14**

### **Personenmehrheit als Mieter**

Haben mehrere Personen (beispielsweise Ehegatten, Lebensgemeinschaften) gemietet, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

## **§ 15**

### **Zusätzliche Vereinbarungen**

(Beispiele: Tierhaltung, Außentantennen, Schilder usw.)

## **§ 16**

### **Schlussbestimmungen**

(1) Nachträgliche Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages müssen stets schriftlich erfolgen.

(2) Sollte eine oder mehrere der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistung oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.

, den . . .

Ort

Datum

---

Unterschrift Mieter

---

Unterschrift Vermieter

Copyright: Kanzlei Härting, [www.haerting.de](http://www.haerting.de), [miettex-te@haerting.de](mailto:miettex-te@haerting.de)

Gipsstraße 2, 10119 Berlin, Tel. (030) 28 30 57 40, Fax (030) 28 30 57 44