



Mietvertrag über Wohnraum

Muster der Braun Immobilien GmbH für unbefristete Wohnraummietverhältnisse

Unverbindliches Muster. Dieser Vertrag dient als Arbeitsgrundlage und muss an den Einzelfall angepasst werden. Er ersetzt keine Rechtsberatung. Bitte prüfen Sie insbesondere Miethöhe (Mietpreisbremse), Schönheitsreparaturen und Sondervereinbarungen. Gerne bereiten wir den Vertrag für Sie vor.

VERMIETER

vertreten durch _____

MIETER

geb. _____

§ 1 Mietsache

- (1) Vermietet wird die Wohnung im _____ Geschoss _____ (links/rechts/Mitte) des Hauses _____, bestehend aus _____ Zimmern, Küche, Bad/WC, Flur _____. Die Wohnfläche beträgt ca. _____ m²; sie dient der Beschreibung der Mietsache und begründet keine Zusicherung.
- (2) Mitvermietet werden: Kellerraum Nr. _____ · Stellplatz/Garage Nr. _____ · Einbauküche gemäß Inventarliste · _____. Gemeinschaftlich genutzt werden: Waschkeller, Trockenraum, Fahrradkeller, Garten _____.
- (3) Dem Mieter werden ausgehändigt: _____ Haus-, _____ Wohnungs-, _____ Briefkasten-, _____ Kellerschlüssel. Der Zustand der Wohnung wird in einem Übergabeprotokoll festgehalten, das Bestandteil dieses Vertrags ist.

§ 2 Mietzeit

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit.
- (2) Die Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§§ 573 ff. BGB). Sie bedarf der Schriftform. Für die Rechtzeitigkeit kommt es auf den Zugang an. Eine stillschweigende Verlängerung nach § 545 BGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Miete und Betriebskosten

- (1) Die Miete beträgt monatlich: Nettokaltmiete _____ €, Vorauszahlung Betriebskosten _____ €, Vorauszahlung Heiz- und Warmwasserkosten _____ €, Stellplatz/Garage _____ €, insgesamt _____ €.
- (2) Neben der Nettokaltmiete trägt der Mieter die Betriebskosten im Sinne von § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in ihrer jeweils geltenden Fassung, insbesondere Grundsteuer, Wasser und Entwässerung, Heizung und Warmwasser, Aufzug, Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswart, Gemeinschaftsantenne bzw. Breitbandnetz sowie sonstige Betriebskosten: _____.
- (3) Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet. Umlageschlüssel ist die Wohnfläche, soweit nicht

nach Verbrauch oder Verursachung abgerechnet wird; Heiz- und Warmwasserkosten werden nach der Heizkostenverordnung abgerechnet. Die Vorauszahlungen können nach einer Abrechnung angemessen angepasst werden (§ 560 Abs. 4 BGB).

- (4) Mieterhöhungen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§§ 557 ff. BGB).
- (5) Auskunft nach § 556g Abs. 1a BGB (nur bei Wohnungen in Gebieten mit Mietpreisbremse):
_____.

§ 4 Zahlung

- (1) Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats, kostenfrei auf folgendes Konto zu zahlen: Kontoinhaber _____, IBAN _____, Bank _____. Für die Rechtzeitigkeit kommt es auf die Erteilung des Zahlungsauftrags an.

§ 5 Mietsicherheit

- (1) Der Mieter leistet eine Mietsicherheit von _____ € (höchstens drei Nettokaltmieten). Er ist berechtigt, die Sicherheit in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen zu leisten; die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig (§ 551 BGB).
- (2) Der Vermieter legt die Sicherheit getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz an. Die Erträge stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit.

§ 6 Zustand, Schönheitsreparaturen

- (1) Der Mieter übernimmt die Wohnung in dem im Übergabeprotokoll beschriebenen Zustand.
- (2) Wird die Wohnung **renoviert** übergeben, trägt der Mieter die Schönheitsreparaturen, soweit sie durch seine Nutzung erforderlich werden. Schönheitsreparaturen umfassen das Streichen von Wänden und Decken, Heizkörpern und Versorgungsleitungen sowie der Innentüren und der Innenseiten der Fenster und Außentüren. Feste Fristen bestehen nicht; maßgeblich ist der tatsächliche Zustand.
- (3) Wird die Wohnung **unrenoviert** übergeben, gilt Absatz 2 nur, wenn der Mieter hierfür einen angemessenen Ausgleich erhält: _____. Ohne Ausgleich verbleiben die Schönheitsreparaturen beim Vermieter.

§ 7 Kleinreparaturen

- (1) Der Mieter trägt die Kosten kleiner Instandhaltungen an den Teilen der Mietsache, die seinem häufigen und unmittelbaren Zugriff ausgesetzt sind (Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Verschlussvorrichtungen von Fensterläden), bis zu 100 € im Einzelfall, insgesamt höchstens 8 % der jährlichen Nettokaltmiete. Eine Pflicht des Mieters zur Vornahme der Reparatur besteht nicht.

§ 8 Nutzung, Tierhaltung, Untervermietung

- (1) Die Wohnung darf nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine gewerbliche Nutzung bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
- (2) Die Haltung von Kleintieren (z. B. Ziervögel, Zierfische, Hamster) ist ohne Zustimmung zulässig. Die Haltung anderer Tiere, insbesondere von Hunden und Katzen, bedarf der Zustimmung des Vermieters, die nur aus wichtigem Grund versagt werden darf.

- (3) Untervermietung und sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte bedürfen der Erlaubnis des Vermieters (§§ 540, 553 BGB).

§ 9 Bauliche Veränderungen, Betreten

- (1) Bauliche Veränderungen durch den Mieter bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters in Textform. Die Rechte des Mieters nach § 554 BGB bleiben unberührt.
- (2) Der Vermieter oder sein Beauftragter darf die Wohnung nach rechtzeitiger Ankündigung (in der Regel 24 Stunden) zu angemessener Tageszeit betreten, soweit ein sachlicher Grund besteht, z. B. zur Ablesung, Instandsetzung oder bei beabsichtigtem Verkauf oder Neuvermietung.

§ 10 Rückgabe

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Wohnung vollständig geräumt, besenrein und mit allen Schlüsseln zurückzugeben. Vom Mieter vorgenommene Einbauten sind auf Verlangen des Vermieters zu entfernen und der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen, sofern nichts anderes vereinbart ist.

§ 11 Hausordnung, Energieausweis, Datenschutz

- (1) Die beigefügte Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrags.
- (2) Der Energieausweis wurde dem Mieter vor Vertragsschluss vorgelegt und in Kopie übergeben (§ 80 Abs. 4 GEG).
- (3) Der Vermieter verarbeitet die personenbezogenen Daten des Mieters zur Durchführung des Mietverhältnisses (Art. 6 Abs. 1 Buchst. b DSGVO). Die Datenschutzinformation wurde dem Mieter ausgehändigt.

§ 12 Sonstige Vereinbarungen

- (1) _____
- (2) _____

§ 13 Schlussbestimmungen

- (1) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt; an die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung.
- (2) Anlagen: Übergabeprotokoll · Hausordnung · Energieausweis (Kopie) · Inventarliste · _____

Unterschriften

Ort, Datum · Vermieter

Ort, Datum · Mieter

Ort, Datum · weiterer Mieter