Mietvertrag über Wohnraum

Zwischen

Vermieter(in): [Vorname Nachname oder Firma], [Straße Hausnummer, PLZ Ort]
(nachfolgend „Vermieter“)

und

Mieter(in): [Vorname Nachname], [Straße Hausnummer, PLZ Ort]; weitere Mieter: [Namen]
(nachfolgend „Mieter“)

wird folgender Mietvertrag über eine Wohnung auf unbestimmte Zeit geschlossen.

§ 1 Mietsache
(1) Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken die Wohnung [Straße Hausnummer, PLZ Ort, Geschoss und Lage] mit [Anzahl] Zimmern und einer Wohnfläche von etwa [Wohnfläche] m².
(2) Zur Wohnung gehören: [ ] Keller oder Abstellraum Nr. [Nummer] [ ] Stellplatz oder Garage Nr. [Nummer] [ ] Balkon, Terrasse oder Garten [ ] [Sonstiges]
(3) Der Vermieter übergibt dem Mieter [Anzahl] Schlüssel für [Haustür, Wohnung, Keller, Briefkasten]. Den Zustand der Wohnung halten beide Parteien in einem Übergabeprotokoll fest und unterschreiben es.

§ 2 Mietzeit
Das Mietverhältnis beginnt am [Datum] und läuft auf unbestimmte Zeit.

§ 3 Miete und Betriebskosten
(1) Die monatliche Nettokaltmiete beträgt [Betrag] Euro.
(2) Für die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung zahlt der Mieter eine monatliche Vorauszahlung von [Betrag] Euro (§ 556 BGB). Der Vermieter rechnet über die Vorauszahlungen einmal jährlich ab. Die Abrechnung muss dem Mieter spätestens zwölf Monate nach dem Ende des Abrechnungszeitraums zugehen (§ 556 Abs. 3 BGB). Heiz- und Warmwasserkosten werden nach der Heizkostenverordnung verbrauchsabhängig abgerechnet.
(3) Die monatliche Gesamtmiete beträgt [Betrag] Euro.
(4) Der Mieter zahlt die Miete monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag des Monats (§ 556b Abs. 1 BGB), auf das Konto IBAN [IBAN], Kontoinhaber [Name], Bank [Bank].
(5) Mieterhöhungen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 4 Mietsicherheit
(1) Der Mieter leistet eine Mietsicherheit (Kaution) von [Betrag] Euro. Sie beträgt höchstens das Dreifache der monatlichen Nettokaltmiete (§ 551 Abs. 1 BGB).
(2) Der Mieter ist berechtigt, die Kaution in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen zu leisten. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig, die weiteren zusammen mit den folgenden Mietzahlungen (§ 551 Abs. 2 BGB).
(3) Der Vermieter legt die Kaution getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut an. Die Zinsen stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit (§ 551 Abs. 3 BGB). Nach dem Ende des Mietverhältnisses gibt der Vermieter die Kaution samt Zinsen zurück, sobald er seine Ansprüche geprüft hat.

§ 5 Nutzung der Wohnung
(1) Der Mieter nutzt die Wohnung zu Wohnzwecken, behandelt sie pfleglich und zeigt Mängel und Schäden dem Vermieter unverzüglich an.

(2) Die Überlassung der Wohnung oder von Teilen an Dritte, etwa durch Untervermietung, bedarf der Erlaubnis des Vermieters (§ 540 BGB).
(3) Kleintiere wie Zierfische, Hamster oder Vögel im Käfig darf der Mieter halten. Für Hunde, Katzen und andere Tiere gilt: [ ] Der Mieter braucht die Zustimmung des Vermieters, die dieser nach den Umständen des Einzelfalls erteilt. [ ] Die Haltung ist erlaubt.
(4) Der Vermieter darf die Wohnung nach rechtzeitiger Ankündigung betreten, wenn ein sachlicher Grund besteht, zum Beispiel für Reparaturen, Ablesungen oder eine Besichtigung.
(5) Bauliche Veränderungen durch den Mieter bedürfen der Zustimmung des Vermieters.

§ 6 Instandhaltung und Schönheitsreparaturen
(1) Der Vermieter hält die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB).
(2) Schönheitsreparaturen: [ ] Es bleibt bei der gesetzlichen Regelung. [ ] Der Mieter führt die Schönheitsreparaturen nach Bedarf durch.

§ 7 Rückgabe
Bei Ende des Mietverhältnisses gibt der Mieter die Wohnung geräumt und besenrein mit allen Schlüsseln zurück (§ 546 BGB). Den Zustand halten die Parteien in einem Rückgabeprotokoll fest.

§ 8 Kündigung
(1) Die Kündigung bedarf der Schriftform (§ 568 Abs. 1 BGB).
(2) Der Mieter kann ordentlich kündigen: Die Kündigung muss spätestens am dritten Werktag eines Monats zugehen und wirkt zum Ablauf des übernächsten Monats (§ 573c Abs. 1 BGB). Für eine Kündigung durch den Vermieter gelten die gesetzlichen Gründe und Fristen (§§ 573, 573c BGB).
(3) Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt (§§ 543, 569 BGB).

§ 9 Weitere Vereinbarungen
Anlagen: [ ] Übergabeprotokoll [ ] Hausordnung [ ] [Sonstiges]
Weitere Vereinbarungen: [keine oder Text]

§ 10 Schlussbestimmungen
(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform.
(2) Ist eine Bestimmung unwirksam, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung.
(3) Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Jede Partei erhält ein unterschriebenes Exemplar.

[Ort], [Datum]

[Unterschrift Vermieter(in)]

[Unterschrift Mieter(in), bei mehreren Mietern alle]

Dieses Muster gilt für unbefristete Mietverhältnisse über Wohnraum. Eine Befristung ist nur mit einem im Gesetz genannten Grund möglich, den der Vermieter dem Mieter bei Vertragsschluss schriftlich mitteilen muss (§ 575 BGB). Ein Mietvertrag über mehr als ein Jahr braucht die Schriftform (§ 550 BGB).

Schönheitsreparaturen: Der Bundesgerichtshof lässt die Übertragung auf den Mieter nur zu, wenn die Wohnung renoviert oder mit angemessenem Ausgleich übergeben wurde und keine starren Fristen gelten. Im Zweifel bleibt es bei der gesetzlichen Regelung.