

# handwerk. magazin

[www.handwerk-magazin.de](http://www.handwerk-magazin.de)

Mustervertrag:

## WOHNRAUM- MIETVERTRAG

Autorin: **Anna Rehfeldt**, LL.M., Rechtsanwältin

---

### IMMER AUF DER SICHEREN SEITE



Von unserer Fachredaktion geprüft. Die Inhalte dieses Downloads sind nach bestem Wissen und gründlicher Recherche entstanden. Für eventuell enthaltene Fehler übernehmen jedoch Autor/in, Chefredakteur sowie die Holzmann Medien GmbH & Co. KG keine rechtliche Verantwortung.

# Mietvertrag über **WOHNRÄUME** (Muster)

---

zwischen

---

---

---

Telefon/ E-Mail: \_\_\_\_\_

-Vermieter-

und

---

---

---

Telefon/ E-Mail: \_\_\_\_\_

Geburtsdatum: \_\_\_\_\_

ggf. Personalausweisnummer/ Reisepassnummer: \_\_\_\_\_

-Mieter-

## **§ 1 Mietobjekt**

**(1) Der Vermieter vermietet an den Mieter die folgenden, auf dem Grundstück in**

\_\_\_\_\_ (Anschrift)

gelegenen Räumlichkeiten ausschließlich zu Wohnzwecken.

Bei den Räumlichkeiten handelt es sich um

- eine Wohnung (Etage: \_\_\_\_\_, links/ rechts/ Mitte/ Vorderhaus/ Hinterhaus/ Parterre)
- eine Eigentumswohnung (Etage: \_\_\_\_\_, links/ rechts/ Mitte/ Vorderhaus/ Hinterhaus/ Parterre)
- ein Apartment (Etage: \_\_\_\_\_, links/ rechts/ Mitte/ Vorderhaus/ Hinterhaus/ Parterre)
- ein Einfamilienhaus

## WOHNRAUMMIETVERTRAG

---

Zu den vermieteten Räumlichkeiten gehören:

- \_\_\_\_\_ Zimmer
- \_\_\_\_\_ Küche
- \_\_\_\_\_ Bad/ Dusche/ WC
- \_\_\_\_\_ Balkon/ Terrasse
- \_\_\_\_\_ Flur/ Diele
- \_\_\_\_\_ Abstellraum/ Keller
  
- Sonstige: \_\_\_\_\_

Der Mieter darf im Rahmen der jeweils geltenden Hausordnung folgende Bereiche mitbenutzen:

- Waschküche/ Waschmaschine
- Trockenraum/ Trockner
- Abstellraum für Fahrräder/ Speicher
- Hof

Es werden zudem mitvermietet:

- \_\_\_\_\_ Garage(n) mit der Nummer: \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ Stellplatz mit der Nummer: \_\_\_\_\_
- ca. \_\_\_\_\_ qm Garten
  
- Sonstiges: \_\_\_\_\_

Der Mieter erhält folgende Schlüssel:

- \_\_\_ Haustürschlüssel
- \_\_\_ Wohnungsschlüssel
- \_\_\_ Zimmerschlüssel
- \_\_\_ Briefkastenschlüssel
- \_\_\_ Kellerschlüssel
- \_\_\_ Sonstige Schlüssel (\_\_\_\_\_)

Nur mit Zustimmung des Vermieters darf der Mieter weitere Schlüssel anfertigen lassen. Sämtliche Schlüssel sind bei Vertragsende an den Vermieter herauszugeben. Nachgemachte Schlüssel sind an den Vermieter kostenfrei herauszugeben oder vollständig und nachweislich zu vernichten.

Bei Verlust eines oder mehrerer Schlüssel ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters Schlösser und Schlüssel auswechseln zu lassen, wenn und soweit dies aus Sicherheitsgründen erforderlich ist. Das gilt entsprechend für den Fall, dass der Mieter dem Vermieter bei Vertragsende nicht alle Schlüssel herausgibt. Dem Mieter ist der Nachweis gestattet, dass der Wechsel der Schlösser und/ oder der Schließanlage aus Sicherheitsgründen nicht erforderlich war. In diesem Fall hat er hierfür keine Kosten zu tragen.

## (2) Das Mietobjekt ist

- frei finanziert
- öffentlich gefördert (Sozialwohnung)

(3) Der Mieter hat am \_\_\_\_\_ das Mietobjekt besichtigt.

(4) Mieter und Vermieter sind sich darüber einig, dass max. \_\_\_\_\_ Personen in das Mietobjekt einziehen. Binnen zwei Wochen nach Einzug hat der Mieter dem Vermieter die amtliche Meldebescheinigung vorzulegen.

(5) Der mitvermietete Garten steht dem Mieter

- zur alleinigen Nutzung zu
- zur Mitbenutzung zu

Dem Mieter ist es nicht gestattet den Garten oder Teile hiervon umzugestalten und/ oder zu anderen Zwecken zu nutzen. Insbesondere ist es ihm nicht gestattet den Garten zu gewerblichen Zwecken zu nutzen und/ oder bauliche Änderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Die Kosten der ordnungsgemäßen Pflege des Gartens trägt der Mieter. Diese sind nicht im Mietzins enthalten.

(6) Ist die Installation eines Rauchwarnmelders gesetzlich vorgeschrieben, muss der Mieter sowohl den Einbau als auch die Erhaltung der Rauchwarnmelder während der Mietzeit dulden.

## § 2 Zustand des Mietobjekts

Der Mieter bezieht das Mietobjekt im vorhandenen Zustand. Auf das als Anlage 1 beigefügte Übergabeprotokoll wird Bezug genommen.

Darüber hinaus vereinbaren Mieter und Vermieter folgendes:

---

---

---

Der Mieter erkennt das Mietobjekt als vertragsgerecht an.

Vermieter und Mieter sind sich darüber einig, dass der Energieausweis kein Bestandteil des Mietvertrages ist und die hierin enthaltenen Angaben keine Zusicherung bestimmter Eigenschaften des Mietobjekts sind. Aus dem Energieausweis kann der Mieter weder Ansprüche noch sonstige gesonderte Rechte ableiten.

## § 3 Heizung/ Warmwasser/ Elektrizität

(1) Die Heizperiode wird auf die Zeit zwischen dem 01.10. und dem 30.04 eines jeden Jahres bestimmt. Während der Heizperiode hält der Vermieter die Heizanlage in Betrieb; außerhalb der Heizperiode nur, wenn es die Witterung erfordert.

(2) Handelt es sich bei dem Mietobjekt um ein Einfamilienhaus, sorgt der Mieter auf eigene Kosten selbst für die Beheizung. Der Mieter hat die Heizungsanlage sach- und fachgerecht in standzuhalten und nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen turnusgemäß zu warten. Die Kosten hierfür trägt der Mieter ebenfalls selbst.

## WOHNRAUMMIETVERTRAG

---

(3) Die Versorgung mit Warmwasser ist fortlaufend zu gewähren. Wegen Störungen und/ oder Unterbrechungen der Warmwasserversorgung, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, kann der Mieter keinen Schadensersatz verlangen. Der Anspruch auf etwaige Mietminderung bleibt hiervon unberührt.

(4) Der Vermieter sichert eine ausreichende Versorgung des Mietobjekts mit Elektrizität. Sollte wegen Überlastung der gleichzeitige elektrische Betrieb mehrerer haushaltsüblicher Geräte nicht möglich sein, ist der Mieter verpflichtet, einzelne Geräte zeitlich vorübergehend vom Netz zu nehmen. Im Keller dürfen keine elektrischen Geräte betrieben werden.

### § 4 Mietbeginn/ Mietdauer/ Kündigung

Der Mietvertrag wird unbefristet geschlossen und beginnt am \_\_\_\_\_

Das Mietverhältnis kann

- vom Vermieter oder vom Mieter innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und muss der anderen Partei spätestens am dritten Werktag eines Monats zugehen.

oder

- Vermieter und Mieter verzichten für die Dauer von \_\_\_\_\_ Jahren ab dem Zeitpunkt des Vertragsdatums auf ihr Kündigungsrecht. Die Kündigung ist unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist erstmalig zum Ablauf des Zeitraumes möglich, für den der Kündigungsverzicht vereinbart wurde. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt hiervon für beide Vertragsparteien unberührt

### § 5 mehrere Mieter/ Vermieter

(1) Mehrere Mieter haften als Gesamtschuldner für sämtliche Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis.

(2) Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig dazu, Erklärungen des Vermieters entgegen zu nehmen und eigene Erklärungen dem Vermieter gegenüber abzugeben. Die Bevollmächtigung gilt auch die Entgegennahme von Kündigungen und Erklärungen betreffen Mieterhöhungen. Die Bevollmächtigung gilt demgegenüber nicht für die Abgabe von Kündigungen oder für den Abschluss eines Aufhebungsvertrages.

(3) Bei mehreren Vermietern gelten die vorbenannten Bestimmungen entsprechend.

(4) Zieht ein Mieter aus, bleiben seine vertraglichen Verpflichtungen hiervon unberührt. Eine vorzeitige Entlassung aus dem Vertragsverhältnis ist nur im Einvernehmen mit dem Vermieter möglich.

### § 6 Mietzins

(1) Der Mietzins beträgt monatlich

- für die Wohnung \_\_\_\_\_ €
- für Garage/ Stellplatz \_\_\_\_\_ €
- \_\_\_\_\_ €
- Vorauszahlung Betriebskosten \_\_\_\_\_ €  
(§ 7 des Vertrages)

**Gesamt** \_\_\_\_\_ €

(2) Für preisgebundene Wohnungen (Sozialwohnungen) gilt der endgültig genehmigte durchschnittliche Mietzins vom Tag des Vertragsabschlusses.

## WOHNRAUMMIETVERTRAG

---

(3) Liegt kein Mietverhältnis über preisgebundene Wohnungen vor, vereinbaren Mieter und Vermieter eine Staffelmiete wie folgt:

Die Miete in Höhe von anfänglich \_\_\_\_\_ € erhöht sich mit Wirkung ab dem

1. \_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ € auf dann \_\_\_\_\_ €
2. \_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ € auf dann \_\_\_\_\_ €
3. \_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ € auf dann \_\_\_\_\_ €
4. \_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ € auf dann \_\_\_\_\_ €
5. \_\_\_\_\_ um \_\_\_\_\_ € auf dann \_\_\_\_\_ €

(4) Eine Erhöhung des Mietzinses auf Grundlage von ortsüblichen Vergleichsmieten ist während der Laufzeit der Vereinbarung über eine Staffelmiete nicht möglich. Das gilt entsprechend für Erhöhungen des Mietzinses aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen und soweit eine Indexmiete vereinbart worden ist.

(5) Der Gesamtbetrag der Mietzahlungen ist monatlich im Voraus und spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats zur Zahlung fällig. Die Zahlung hat kostenfrei auf das Konto des Vermieters zu erfolgen.

Bank \_\_\_\_\_

IBAN \_\_\_\_\_

(6) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlungseingang auf dem Konto des Vermieters maßgeblich.

(7) Kommt der Mieter mit der Zahlung in Verzug, kann der Vermieter Verzugszinsen sowie Gebühren für die Mahnung verlangen. Dem Mieter bleibt es in jedem Fall unbenommen, nachzuweisen, dass kein Schaden oder ein Schaden in geringerem Umfang als die erhobenen Gebühren entstanden ist.

(8) Der Vermieter kann nach seiner Wahl alle Zahlungen des Mieters auf Forderungen gegen den Mieter anrechnen, wenn und soweit der Mieter keine wirksame Tilgungsbestimmung getroffen hat. Schuldet der Mieter neben einer Hauptleistung zudem auch Zinsen und/ oder sonstige Kosten, ist eine Tilgungsbestimmung des Mieters nur wirksam, wenn die Zahlungen des Mieters zunächst auf die sonstigen Kosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptleistung angerechnet werden.

(9) Empfängt der Mieter Sozialleistungen, ermächtigt er hiermit den Vermieter, die Leistungen direkt vom Träger der Sozialleistungen zu fordern, wenn und soweit diese das Mietverhältnis betreffen und keine gesetzlichen Vorschriften entgegenstehen

### § 7 Betriebskosten

(1) Sämtliche Betriebskosten sind durch den Mieter anteilig nach § 2 der Betriebskostenverordnung neben der Miete zu zahlen. Zu diesen Betriebskosten zählen insbesondere

1. öffentliche Lasten (z.B. Grundsteuern)
2. Kosten der Wasserversorgung, einschl. Eichkosten der Wasserzähler für Warm- und Kaltwasser
3. Entwässerungskosten (Oberflächenwasser und Schmutzwasser)
4. Kosten für den Betrieb der zentralen Heizungsanlage
5. Kosten des Betriebs der zentralen Wasserversorgung sowie der Warmwassergeräte, einschl. etwaig anfallende Kosten für eine Legionellenprüfung

fung

6. Straßenreinigungskosten, Kosten für die Beseitigung von Müll
7. Die Kosten der Gebäudereinigung, wenn der Mieter nicht selbst für die Reinigung sorgt
8. Kosten der Ungezieferbekämpfung
9. Kosten der Gartenpflege
10. Kosten für die Beleuchtung, Kosten des Allgemeinstroms
11. Kosten für den Schornsteinfeger
12. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
13. Kosten für den Hausmeister
14. Betriebskosten der gemeinschaftlich genutzten Antennenanlage sowie der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage
15. Kosten für den Betrieb der zur Wäschepflege benötigten Einrichtungen
16. Kosten des Betriebs der Rauchwarnmeldung, einschließlich Stromversorgung sowie Wartung (siehe auch vorstehend § 6 des Mietvertrages)
17. Kosten für die Wartung von Feuerlöschgeräten
18. Kosten für die Reinigung der Dachrinnen

(2) Erbringt der Vermieter Sach- und/oder Arbeitsleistungen selbst und werden hierdurch Betriebskosten erspart oder verringern sich, können diese Leistungen des Vermieters mit dem Betrag berechnet werden, der für eine vergleichbare Leistung durch Dritte anfallen würde, wobei die durch den Dritten etwaig geltend gemachte Mehrwertsteuer unberücksichtigt bleibt.

(3) Der Vermieter ist berechtigt alle nach der Betriebskostenverordnung umlegbaren Betriebskosten auch dann auf den Mieter umzulegen, wenn der Vermieter die Betriebskosten für einen längeren Zeitraum nicht geltend gemacht hat, weil sie zuvor nicht entstanden waren. Das gilt entsprechend für den Fall, dass die Betriebskosten entstanden, durch den Vermieter aber nicht umgelegt wurden. Entstehen Betriebskosten erstmalig erst nach Abschluss des Vertrages können diese vom Vermieter auf den Mieter umgelegt werden. Der Maßstab der Umlage ist in jedem Fall nach § 8 des Vertrages zu bestimmen.

(4) Macht der Vermieter bezüglich der Betriebskosten eine Pauschale geltend kann er Erhöhungen der Betriebskosten nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen geltend machen. Bei Reduzierungen der Betriebskosten, ist der Vermieter verpflichtet, die Pauschale entsprechend herabzusetzen.

### **§ 8 Maßstab der Betriebskostenumlage**

(1) Sämtliche verbrauchsabhängige Betriebskosten, werden auf den Mieter in dem Umfang umgelegt, wie dies dem erfassten Verbrauch bzw. der erfassten Verursachung entspricht.

Ist eine Umlage nach dem Verbrauch bzw. der erfassten Verursachung nicht möglich, werden die Kosten betreffend die Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung und der Müllbeseitigung entsprechend der Personenzahl im Mietobjekt umgelegt. Die weiteren Betriebskosten werden nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzflächen im Mietobjekt umgelegt, wobei Vermieter und Mieter sich insoweit einig sind, dass der angemieteten Wohnung eine Quadratmeterzahl von  $\neg$  \_\_\_\_\_ zugrunde zu legen ist. Letzteres stellt keine Vereinbarung der Wohnfläche dar.

(2) Endet das Mietverhältnis während einer laufenden Abrechnungsperiode, ist eine Zwischenablesung der Verbrauchsmessgeräte vorzunehmen. Die Kosten hierfür trägt der Mieter. Die weiteren übrigen Betriebskosten werden im Verhältnis der Mietzeit zu Abrechnungsperiode berechnet.

### **§ 9 Betriebskostenabrechnung**

(1) Der Vermieter rechnet über die Vorauszahlungen der Betriebskosten jährlich ab. Der Vermieter ist berechtigt den Abrechnungszeitraum abzuändern, wenn dies zweckmäßig ist.

(2) Sobald die Abrechnungsunterlagen für die Betriebskosten dem Vermieter vorliegen, nimmt dieser die Betriebskostenabrechnung vor. Ergibt sich bei der Abrechnung ein Guthaben des Mieters, ist dieses spätestens binnen eines Monats nach Vorlage der Betriebskostenabrechnung an den Mieter auszuführen. Etwaige Nachzahlung von Betriebskosten hat der Mieter binnen eines Monats nach Vorlage der Betriebskostenabrechnung an den Vermieter zu zahlen.

(3) Bei fehlerhafter Betriebskostenabrechnung ist der Vermieter berechtigt diese zu berichtigen. Das gilt auch, wenn die Berichtigung eine Nachzahlungspflicht des Mieters begründet.

### § 10 Kaution

(1) Der Mieter zahlt als Sicherheit einmalig eine Kaution in Höhe von \_\_\_\_\_ €. Der Mieter kann die Kaution in drei gleichen monatlichen Raten an den Vermieter zahlen. Die erste Rate ist mit Beginn des Mietverhältnisses zur Zahlung fällig; die beiden nachfolgenden Raten jeweils zu Beginn der beiden folgenden Monate.

(2) Der Vermieter kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund kündigen, wenn der Mieter mit der Leistung der Sicherheit in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Eine vorherige Mahnung durch den Vermieter ist nicht erforderlich.

(3) Die Betriebskostenvorauszahlungen bleiben bei der Berechnung der Kaution unberücksichtigt.

(4) Mit Erhöhung des Mietzinses, erhöht sich die Kaution entsprechend.

(5) Die Kaution ist bei einem Kreditinstitut (Bank oder Sparkasse) zu dem für Spareinlagen mit einer Frist von drei Monaten jeweils üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen erhöhen die Kaution und stehen dem Mieter zu.

(6) Mit Ende des Mietverhältnisses und Rückgabe des Mietobjekts ist die Kaution abzurechnen und an den Mieter auszuzahlen, wenn und soweit dem Vermieter voraussichtlich keine Ansprüche gegen den Mieter mehr zustehen.

(7) Im laufenden Mietverhältnis ist der Vermieter nicht befugt, gegenüber fälligen Mietzinszahlungen und/oder Betriebskosten mit der Kaution aufzurechnen.

### § 11 Untervermietung

(1) Die ganz oder teilweise Untervermietung des Mietobjekts bedarf stets der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn der Mieter nachweist, dass nach Abschluss dieses Mietvertrages ein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung besteht. Der Vermieter ist berechtigt eine Untervermietung zu verbieten, wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt, der die Untervermietung für den Vermieter unzumutbar macht. Das gilt entsprechend für den Fall, dass der Wohnraum durch die Untervermietung übermäßig belegt werden würde oder dem Vermieter die Untervermietung an Dritte in sonstiger Weise nicht zugemutet werden kann.

(2) § 11 Abs. 1 gilt auch für die zeitweise Gebrauchsüberlassung an Dritte.

(3) Der Mieter ist nicht berechtigt das Mietobjekt Dritten zu überlassen, die über einen kommerziellen Anbieter (z.B. Airbnb) nach einer vorübergehenden Überlassung einer Wohnung (z.B. zu Urlaub oder Monteur-Wohnungen) gesucht haben.

(4) Kommt es zu einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an Dritte, muss der Mieter einen Zuschlag zur Miete zahlen, wenn und soweit es für den Vermieter unzumutbar ist, dass es bei der Ursprungsmiete bleibt. Der Zuschlag hat sich an der Art und dem Umfang der weiteren Nutzung sowie nach der Höhe des durch den Mieter erzielten Mietentgelts zu orientieren. Der Mieter hat in diesem Zusammenhang dem Vermieter alle für die Berechnung des Zuschlags erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

### § 12 Pflichten des Mieters

(1) Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt sowie aller mit dem Mietverhältnis in Verbindung stehenden Räumlichkeiten sorgfältig und pfleglich zu behandeln. Der Mieter hat das Mietobjekt ordnungsgemäß zu reinigen und die Wohnung ausreichend zu lüften und zu beheizen. Aufgrund der Wärmedämmung des Gebäudes ist die Belüftung besonders wichtig, insbesondere ist Kondenswasser zu vermeiden. Der Mieter sollte innerhalb seiner Möglichkeiten mindestens zweimal täglich für circa 5-10 Minuten eine Stoßlüftung durchführen.

(2) Der Mieter hat sämtliche Einrichtungen des Mietobjekts wie zum Beispiel Schlösser, Türen und Armaturen funktionstüchtig zu halten. Die sich innerhalb der Wohnung befindlichen Wasser- und sonstigen Leitungen sind vor dem Einfrieren zu schützen, wenn und soweit der Mieter hierauf Einfluss nehmen kann.

(3) Die Wasserentnahme darf durch den Mieter grundsätzlich nur für den Eigenbedarf erfolgen. Einen Mehrverbrauch hat der Mieter dem Vermieter zu ersetzen.

(4) Ist der Mieter länger abwesend, hat er für eine hinreichende Betreuung der Wohnung Sorge zu tragen.

(5) Die Wohnung ist vor Ungeziefer zu bewahren. Stellt der Mieter einen Befall mit Ungeziefer fest, so hat er den Vermieter hierüber unverzüglich zu informieren. Im Keller dürfen keine Abfälle gelagert werden. Abfälle sind ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Behältnissen zu entsorgen.

(6) Treten während des Mietverhältnisses Mängel am Mietobjekt auf, hat der Mieter den Vermieter hiervon unverzüglich zu informieren. Das gilt entsprechend für den Fall, dass dem Mietobjekt oder dem Grundstück ein sonstiger Nachteil droht.

(7) Der Mieter haftet für Schäden, die durch die Verletzung der vorstehenden Obhutspflichten und Pflichten zur Anzeige von Mängeln entstehen. Der Mieter haftet zudem für Schäden die durch das schuldhafte Verhalten von Untermietern, sonst zur Nutzung Berechtigten, von ihm beauftragte Handwerker und sonstigen Personen, die sich mit dem Willen des Mieters in der Wohnung aufhalten, entstehen. Eine Haftung des Mieters für Zufall und höhere Gewalt besteht nicht.

### **§ 13 Schönheitsreparaturen**

**- (äußerste Vorsicht bei dieser Klausel; in diesem Zusammenhang ist die Rechtsprechung sehr detailliert)**

(1) Das Mietobjekt wird in einem renovierten Zustand an den Mieter übergeben. Aufgrund dessen ist der Mieter verpflichtet auf seine Kosten die laufenden wiederkehrenden Schönheitsreparaturen zu durchzuführen bzw. auf eigene Kosten durchführen zu lassen.

(2) Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren der Wände, das Streichen der Heizkörper und -rohre, das Streichen der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren jeweils nur von innen. Unbehandeltes oder lasiertes Holz sowie Kunststoffrahmen dürfen nicht mit einer Deckfarbe gestrichen werden. Sämtliche Schönheitsreparaturen sind fachgerecht vorzunehmen.

(3) Die Schönheitsreparaturen sind ab Beginn des Mietverhältnisses in der Regel in folgenden Zeiträumen durchzuführen, es sei denn der Grad der Abnutzung macht eine zeitlich andere Ausführung erforderlich:

- Decken und Wände in der Küche und im Bad = alle fünf Jahre,
- Decken und Wände im Wohn-, im Schlafzimmer und in der Diele = alle acht Jahre
- Türen, Fenster, Heizkörper und Heizungsrohre = alle zehn Jahre.

(4) Die vorbenannten Zeiten können je nach Einzelfall und abhängig vom Wohnverhalten des Mieters unterschiedlichen ausfallen und sich sowohl verkürzen als auch verlängern. Eine häufige Abwesenheit des Mieters kann zu einer Verlängerung der Zeitintervalle führen. Demgegenüber kann häufiger Besuch zu einer Verkürzung der vorbenannten Intervalle führen. Dem Mieter bleibt in jedem Fall unbenommen nachzuweisen, dass Schönheitsreparaturen noch nicht fällig sind. Dem Vermieter bleibt der Nachweis offen das kürzere Intervalle angemessen sind.

(5) Kommt der Mieter mit der Durchführung der Schönheitsreparaturen in Verzug, kann der Vermieter die Durchführung der Schönheitsreparaturen vom Mieter verlangen bzw. den Mieter auffordern, dass dieser die erforderlichen Schönheitsreparaturen in angemessener Zeit durchführen lässt. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist kann der Vermieter ein etwaiges Leistungsangebot des Mieters ablehnen und nach Ablauf der dem Mieter gesetzten Frist, Schadenersatz verlangen.

(6) Bei Ende des Mietverhältnisses sind die Decken und Wände mit einer neutralen, deckenden und hellen Farbe zu streichen. Wenn und soweit es erforderlich ist, muss vor Rückgabe des Mietobjekts eine Tapezierung erfolgen. Die Arbeiten sind fachgerecht durchführen.

### **§ 14 kleine Reparaturen/ Wartungsmaßnahmen**

Die Kosten für kleine Reparaturleistungen wie z.B. für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Gegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas oder für Fenster- und Türverschlüssen sowie für Kücheneinrichtungen, sind die Kosten vom Mieter zu tragen. Die Pflicht zur Zahlung ist auf 100 € (brutto) je Reparatur- bzw. Instandhaltungsfall begrenzt. Bei darüberhinausgehenden Maßnahmen, die höhere Kosten als 100 € (brutto) erfordern, erfolgt keine anteilige Inanspruchnahme des Mieters an den Kosten. Für jedes volle Jahr des Mietverhältnisses ist der Höchstbetrag der Zahlungspflicht des Mieters auf 5 % der Kaltmiete (Mietzins ohne Betriebskosten) begrenzt.

### § 15 Tierhaltung

(1) Ohne Zustimmung des Vermieters darf der Mieter kleinere Tiere in den Wohnräumen halten. Hierzu zählen z.B. Zierfische, Hamster, Hasen, Wellensittiche, vorausgesetzt, die Zahl der Tiere übersteigt nicht den Rahmen des Üblichen und wenn sowohl die Tierhaltung als auch die Unterbringung der Tiere beim Mieter nicht mit unzumutbaren Belästigungen verbunden ist. Die Tierhaltung darf zudem nicht zu Beeinträchtigungen am Gebäudes oder dem Grundstück führen.

(2) Für jede über § 15 Abs. 1 hinausgehende Tierhaltung ist die vorherige Zustimmung des Vermieters erforderlich. Das betrifft insbesondere die Haltung von Hunden und Katzen. Die Zustimmung des Vermieters erfolgt nach pflichtgemäßen Ermessen und wird stets nur für den Einzelfall erteilt. Die Zustimmung kann jederzeit aus wichtigem Grund widerrufen werden. Der Mieter hat den Widerruf hinzunehmen, wenn der Mieter ihm zulässig erteilte Auflagen missachtet, andere Bewohner und/oder Nachbarn durch die Tierhaltung in ihren berechtigten Interessen beeinträchtigt werden oder wenn die Wohnung, das Gebäude oder das Grundstück in unzumutbarer Art und Weise nachteilig betroffen sind.

(3) Die maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere zum Tierschutz sind stets zu beachten.

(4) Die Zustimmung des Vermieters zur Tierhaltung erlischt automatisch mit Tod oder der Abschaffung des Tieres. Bei einer Neuanschaffung ist eine neue Zustimmung des Vermieters einzuholen.

### § 16 Rundfunk und Fernsehen

(1) Nach schriftlicher Zustimmung des Vermieters, darf der Mieter außerhalb der Mieträume eine Antenne anbringen, wenn und soweit ein sachlich gerechtfertigtes Interesse besteht. Die Anbringung der Antenne hat in Abstimmung mit dem Vermieter zu erfolgen. Die einschlägigen gesetzlichen und behördlichen Regelungen sind zu beachten. Der Mieter ist nicht berechtigt eine Funkantenne zu errichten.

(2) Bei Abschluss des Mietvertrages besteht am Mietobjekt eine Gemeinschaftsantenne. Mieter und Vermieter gehen aufgrund dessen übereinstimmend davon aus, dass die Nutzung einer eigenen Antenne durch den Mieter nicht notwendig und vom Mieter auch nicht gewünscht ist.

(3) Es besteht die grundsätzliche Möglichkeit der Anbindung an ein Breitbandkabel. Erfolgt ein Anschluss an das Breitbandkabel, erklärt sich der Mieter bereits jetzt mit der Beseitigung der Gemeinschaftsantenne einverstanden

(4) Die anteiligen Betriebskosten der Gemeinschaftsantenne sowie unter Umständen auch der Nutzung des Breitbandkabelnetzes sind vom Mieter zu tragen.

### § 17 Baumaßnahmen und Modernisierung

(1) Der Vermieter darf baulichen Veränderungen an dem Mietobjekt auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen, wenn und soweit diese der Erhaltung des Gebäudes oder der an den Mieter überlassenen Mieträume dienen oder zur Abwendung drohender Gefahren sowie zur Beseitigung eingetretener Schäden erforderlich sind.

(2) Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung des Mietobjekts hat der Mieter im Umfang der gesetzlichen Regelungen zu dulden. Das gilt entsprechend für Maßnahmen zur Einsparung von Energie oder Wasser.

(3) Können vorstehende Maßnahmen aufgrund des schuldhaften Verhaltens des Mieters nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig durchgeführt werden können, hat er den dem Vermieter dadurch entstehenden Schaden zu ersetzen.

(4) Der Mieter darf ohne Zustimmung des Vermieters weder Instandsetzungen noch bauliche oder sonstige Änderungen durchführen. Das gilt entsprechend für den Einbau weiterer Einrichtungen. Bei eigenmächtigem Verhalten des Mieters, ist der Vermieter nicht verpflichtet dem Mieter die entstandenen Kosten zu erstatten.

(5) Bei eigenmächtiger Vornahme von baulichen oder sonstige Änderungen am Mietobjekt durch den Mieter, ist dieser verpflichtet, den ursprünglichen Zustand auf eigene Kosten wiederherzustellen, wenn der Vermieter dies verlangt. Weigert sich der Mieter, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, kann der Vermieter die Herstellung auf Kosten des Mieters durchführen lassen.

### §18 Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter

Der Mieter gestattet dem Vermieter und dessen Beauftragten die Besichtigung des Mietobjektes während der üblichen Geschäftsstunden nach vorheriger Abstimmung zum Zwecke der Überprüfung des Zustandes des Mietobjektes und gegebenenfalls aus anderen Gründen, wie beispielsweise für die Zwecke der Weitervermietung oder zum Zwecke der Durchführung von Reparaturen in dem Mietobjekt oder in angrenzenden Räumlichkeiten oder technischen Einrichtungen und zur Vornahme von Veränderungen oder Verbesserungen an sonstigen Teilen des Gebäudes.

Der Vermieter ist berechtigt, in Notfällen Türen im und am Mietobjekt auf ihm geeignet erscheinende Weise zu öffnen, um sich Zugang zum Mietobjekt zu verschaffen.

Der Mieter erhält sämtliche Schlüssel zum Mietobjekt; dem Mieter ist es nicht gestattet, Türen oder Fenster mit zusätzlichen Schlössern oder Riegeln zu versehen, sofern nicht der Mieter dem Vermieter Zugang zur Öffnung dieser zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen zur Verfügung stellt.

### § 19 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters

(1) Der Vermieter kann diesen Mietvertrag bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn

1. der Mieter, ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Vermieters, einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietobjektes fortsetzt, der die Rechte des Vermieters nicht nur geringfügig verletzt, insbesondere, wenn er einem Dritten den Gebrauch des Mietobjektes unbefugt überlässt oder durch unangemessenen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt das Mietobjekt gefährdet oder seiner Betreiber- und Nutzerpflicht nicht nachkommt;
2. der Mieter mit der Entrichtung für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist, oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der der Miete für zwei Monate entspricht.
3. der Mieter in sonstiger Weise trotz schriftlicher Abmahnung seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht nachkommt und die Rechte des Vermieters nicht nur geringfügig verletzt.

(2) Jede Kündigung dieses Vertrages bedarf der Schriftform.

### § 20 Pflichten des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses

(1) Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt nach Beendigung des Mietverhältnisses in vertragsgemäßem Zustand, geräumt und vollständig gereinigt an den Vermieter zurückzugeben und das von ihm eingebaute Zubehör sowie die eingebrachte Einrichtung und sonstige Einbauten zu entfernen. Eigene Verkabelungen, Reklameanlagen und Werbeschilder sind zu beseitigen.

(2) Mit Genehmigung des Vermieters durchgeführte Umbauten sind zu entfernen und der ursprüngliche Zustand ist unter Berücksichtigung fälliger Schönheitsreparaturen wiederherzustellen, soweit im Einzelfall keine anderen Vereinbarungen zwischen den Parteien hierzu getroffen wurden.

(3) Beim Auszug hat der Mieter alle Schlüssel zurückgeben; andernfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters neue Schlösser einbauen zu lassen.

(4) Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung, so haftet der Mieter auch für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass das Mietobjekt nach Räumung und Rückgabe durch den Mieter leer steht oder billiger vermietet werden muss (Mietausfallschaden).

(5) Wird bei Beendigung des Mietverhältnisses die Räumung und Rückgabe des Mietobjektes verzögert, so haftet der Mieter dem Vermieter für alle Schäden aus der Verzögerung der Räumung und Rückgabe, wobei der Mieter – vorbehaltlich des Nachweises eines höheren Schadens – mindestens den nach diesem Vertrag geschuldeten Mietzins als Nutzungsentgelt schuldet.

(6) Die Parteien erstellen nach Räumung des Mietobjektes bei Rückgabe ein Übergabeprotokoll.

(7) Setzt der Mieter nach Ablauf des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache unverändert fort, wird das Mietverhältnis weder stillschweigend verlängert noch neu begründet.

### § 21 Minderung, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht

(1) Der Mieter kann gegen die Miete weder aufrechnen noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder die Miete mindern. Hiervon ausgenommen sind Forderungen des Mieters wegen Schadensersatz für Nichterfüllung oder Aufwendungsersatz infolge eines anfänglichen oder nachträglichen Mangels der Mietsache, den der Vermieter wegen Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat sowie andere Forderungen aus dem Mietverhältnis, soweit sie unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.

(2) Die Aufrechnung oder die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts ist nur zulässig, wenn der Mieter seine Absicht dem Vermieter wenigstens einen Monat vor Fälligkeit der Mietzinsforderung schriftlich angezeigt hat.

(3) Eine Aufrechnung gegen Betriebskosten durch den Mieter ist unzulässig.

### § 22 Haftung des Vermieters, Ausfall technischer Anlagen

(1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Mietvertragsschluss vorhandene Sachmängel (Garantiehaftung) ist ausgeschlossen.

(2) Für Sach- und Vermögensschäden des Mieters haftet der Vermieter nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit, soweit der Mangel durch die Mietsache bedingt ist und sich ein vertragsuntypisches Risiko realisiert.

(3) Auch für das Verhalten seiner Vertreter oder Erfüllungsgehilfen haftet der Vermieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

(4) Hiervon unberührt bleiben Erfüllungsansprüche des Mieters sowie sein Recht zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages.

(5) Der Haftungsausschluss greift in den folgenden Fällen nicht ein:

- wenn der Vermieter eine bestimmte Eigenschaft des Mietobjektes besonders zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat;
- bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit des Mieters, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters beruhen;
- sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen,
- wenn und soweit der Schaden auf einer Verletzung einer sog. Kardinalpflicht beruht;
- für Schäden, für die eine Versicherung des Vermieters besteht und dieser Ersatz hieraus tatsächlich erlangen kann.

(6) Im Falle technischer Störungen der gebäudetechnischen Anlagen (z.B. der Heizanlage), höherer Gewalt, Anordnungen seitens Behörden oder sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (insbesondere Energieverknappung) kann ein Betrieb der Anlage nicht verlangt werden. Schadensersatzansprüche sind in diese Falle ausgeschlossen, es sei denn, dass der Vermieter einen Ausfall bzw. die Störung des Betriebes infolge grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Die Betriebsstunden für die Heizung ergeben sich aus der Hausordnung.

### § 23 Schlussbestimmungen

Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Bestimmungen bezüglich des Mietverhältnisses. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dieses gilt auch für einen teilweisen Verzicht auf das Schriftformerfordernis.

Dieser Vertrag wird für jede Partei einmal ausgefertigt.

## WOHNRAUMMIETVERTRAG

---

Wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages sind folgende Anlagen:

- Anlage 1: \_\_\_\_\_
- Anlage 2: \_\_\_\_\_
- Anlage 3: Informationspflichten gemäß Art. 13 DSGVO
- Übergabeprotokoll
- Hausordnung

Der Mieter ist darüber informiert, dass im Rahmen der Mietvertragsverwaltung die das Vertragsverhältnis betreffenden Daten auf Datenträger gespeichert und nach den Bestimmungen der einschlägigen Datenschutzbestimmungen verarbeitet werden.

Vermieter und Mieter werden die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen sowie die im Zusammenhang mit diesem Vertrag wechselseitig gegebenen Informationen geheim halten und Dritten nicht zugänglich machen, soweit dies nicht zwingend erforderlich ist, um den Vertrag durchzuführen. Unberührt von der Geheimhaltungspflicht bleibt das Recht der Parteien, den Mietvertrag Beratern und sonstigen Personen, die zur Verschwiegenheit verpflichtet sind, vorzulegen.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Vermieter

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Mieter

Anlage 3

**Informationen gemäß Art. 13 DSGVO bei Erhebung von personenbezogenen Daten bei der betroffenen Person**

Datenschutz ist für uns ein ganz besonderes Anliegen. Damit Sie wissen, wann wir welche personenbezogenen Daten erheben und verwenden, nehmen Sie bitte die nachstehenden Informationen zur Kenntnis. Hierin finden Sie auch Angaben zu Ihren Rechten.

**1. Verantwortlicher und Datenschutzbeauftragte**

Verantwortlich für die Datenverarbeitung nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen ist

\_\_\_\_\_

(Name, Vorname, Firma, Anschrift des Betriebes)

Tel: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

*Datenschutzbeauftragte(r) des Verantwortlichen ist:*

\_\_\_\_\_

Tel: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

*Jede betroffene Person kann sich zu jeder Zeit mit Fragen und Anmerkungen zum Thema Datenschutz direkt an unsere Datenschutzbeauftragte wenden.*

**II. Zweck und Rechtsgrundlage der Datenverarbeitung**

1. Die Verarbeitung personenbezogener Daten im Zusammenhang mit dem Mietvertrag vom \_\_\_\_\_ dienen dem Zweck der Erfüllung vertraglicher und vorvertraglicher Pflichten, folglich also insbesondere der ordnungsgemäßen Vertragsdurchführung und Vertragsabwicklung. Die Datenverarbeitung stützt sich insoweit auf Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO.
2. Die Verarbeitung personenbezogener Daten im Zusammenhang mit dem Mietvertrag vom \_\_\_\_\_ dient auch der Erfüllung rechtlicher Verpflichtungen sowie dem berechtigten Interesse des Auftragnehmers. Die Datenverarbeitung zur Erfüllung rechtlicher Verpflichtungen stützt sich auf Artikel 6 Abs. 1 c) DSGVO. Die Datenverarbeitung aufgrund berechtigten Interesses stützt sich auf Artikel 6 Abs. 1 f) DSGVO.

**III. Datenweitergabe**

Innerhalb unseres Unternehmens erhalten nur die Mitarbeiter Zugriff auf Ihre Daten, die diese zur Erfüllung unserer vertraglichen und gesetzlichen Pflichten benötigen. Von uns vertraglich verpflichtete Dienstleister und Erfüllungsgehilfen können zudem zu den unter Punkt II benannten Zwecken Daten erhalten, wenn die beteiligten Personen zur Verschwiegenheit verpflichtet sind und die schriftlichen datenschutzrechtlichen Weisungen

gewahrt werden. Dies sind im wesentlichen Unternehmen aus den im Folgenden aufgeführten Kategorien:

Unterstützung/Wartung von EDV-/IT-Anwendungen, Archivierung, Dokumenten- und Datenträgervernichtung, Einkauf/Beschaffung, Beitreibung von Forderungen, Zahlkartenabwicklung, wie Kreditkarten, Marketingagenturen, Steuerberater, Post- und Transportdienstleistungen, Zahlungsverkehr, Geltendmachung rechtlicher Ansprüche und Verteidigung bei rechtlichen Streitigkeiten.

Eine Weitergabe der Daten erfolgt insoweit nur wenn dies, für die ordnungsgemäße Durchführung und Abwicklung des Vertrages (z. B. Weitergabe an Finanzdienstleister, Versicherungen etc.) und/ oder zur Erfüllung von uns treffenden gesetzlichen Pflichten (z. B. gegenüber Strafverfolgungsbehörden, Ordnungsämtern etc.) erforderlich ist bzw. wenn die Datenweitergabe in unserem überwiegenden berechtigten Interesse liegt.

#### **IV. Betroffenenrechte**

Sie haben das Recht auf Auskunft über die betreffenden personenbezogenen Daten sowie auf Berichtigung oder Löschung oder auf Einschränkung der Verarbeitung oder eines Widerspruchsrechts gegen die Verarbeitung sowie des Recht auf Datenübertragbarkeit. Sie können jederzeit mit Wirkung für die Zukunft Ihrer gegebenen Einwilligung zur Verarbeitung widersprechen. Ihnen steht des Weiteren ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde zu.

#### **V. Speicherdauer und Löschung**

Die Daten werden gelöscht, sobald sie für den Zweck der Verarbeitung nicht mehr erforderlich sind und keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten bestehen.

### Haftungsausschluss

Alle Formulare und Muster müssen zwingend auf den jeweiligen Einzelfall angepasst werden. Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung der jeweiligen Unterlagen, kann keinerlei Haftung dafür übernommen werden, dass die jeweilige Vorlage für den von Ihnen angedachten Verwendungszweck auch tatsächlich geeignet ist.

Insbesondere im Hinblick auf die weitreichenden Konsequenzen bei Fehlern, sollten Sie im Zweifel rechtliche Beratung in Anspruch nehmen.

### Hinweise

1. Diese Vorlage bedarf zwingend der Anpassung und Ergänzung auf den Einzelfall.
2. Der Mustervertrag ist für Wohnräume vorgesehen. Bei der Vermietung von Gewerberäumen gelten besondere Regelungen, die einen gesonderten Vertrag erfordern.
3. Die Vorlage ist eine beispielhafte Orientierungs- und Formulierungshilfe und ist auf den Regelfall zugeschnitten. Betriebliche Gegebenheiten oder besondere Umstände des Einzelfalls können Abweichungen erfordern.
4. Mietverträge sind zwingen von Pachtverträgen zu unterscheiden.
5. Für die Vermietung von beweglichen Gegenständen ist ein gesonderter Vertrag abzuschließen.
6. Die kursiven Textbausteine stellen lediglich Anmerkungen und Erläuterungen dar, die vor der endgültigen Ausfertigung angepasst bzw. entfernt werden müssen.
7. Für eigenmächtige Änderungen und die daraus folgenden rechtlichen Konsequenzen kann keine Haftung übernommen werden. Das Muster stellt lediglich eine Hilfe für die betriebliche Praxis dar und ersetzt nicht die erforderliche anwaltliche Beratung.
8. Im Zweifel sollten Sie sich anwaltlicher Hilfe bedienen.
9. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Vorlage wegen zwischenzeitlich geänderter Rechtsprechung zu aktualisieren ist. Eine unverbindliche Rückfrage ist jederzeit möglich.
10. Für Kritik, weitere Anregungen und Verbesserungen sind wir dankbar.

Stand August 2019

Verantwortlich für den Inhalt:  
Rechtsanwältin Anna Rehfeldt, LL.M., Pettenkoferstr. 14b, 10247 Berlin,  
Tel.: 030 311 79 106, mobil 0172 574 2012  
mail@ra-rehfeldt.de