

Mietvertrag Muster von immoverkauf24  
**Für Wohnraum**  
Stand: November 2018



zwischen

\_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_  
Name, Vorname

Name, Vorname

\_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_  
Anschrift

Anschrift

\_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_  
Telefon

Telefon

\_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_  
E-Mail

E-Mail

(Vermieter)

(Mieter)

wird folgender Mietvertrag für Wohnraum geschlossen:

### § 1 Mietsache

Vermietet werden die Mieträume im Haus

\_\_\_\_\_  
Straße, PLZ, ORT

\_\_\_\_\_  
im Geschoss (links, rechts, Mitte)

\_\_\_\_\_  
Anzahl der Zimmer

\_\_\_\_\_  
mit Küche, Bad/WC, Flur, Keller, Dachboden, Balkon, Terrasse  
(wenn nicht vorhanden bitte streichen)

\_\_\_\_\_  
Mitvermietet wird ein Stellplatz/Garage/Carport mit der Nummer:  
(wenn unzutreffend bitte streichen)

\_\_\_\_\_  
Die Wohnfläche beträgt ca. \_\_\_\_\_ Quadratmeter

Die Nutzfläche beträgt ca. \_\_\_\_\_ Quadratmeter

Die Vermietung erfolgt ausschließlich zu Wohnzwecken.

## § 2 Mietzins und Nebenkosten

Die monatliche Kaltmiete beträgt \_\_\_\_\_ €

Die Kosten für Garage/Stellplatz/Carport betragen monatlich \_\_\_\_\_ €  
(wenn unzutreffend bitte streichen)

Zusätzlich trägt der Mieter die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (siehe Anlage).  
Die monatlich mit der Miete zu entrichtende Betriebskostenvorauszahlung beträgt \_\_\_\_\_ €

Die insgesamt inklusive der Betriebskostenvorauszahlung zu entrichtende Miete beträgt \_\_\_\_\_ €

Über die Betriebskosten und die Vorauszahlungen wird einmal im Jahr durch den Vermieter abgerechnet.  
Kommt es zu einem Mieterwechsel, so muss durch den Vermieter keine Zwischenabrechnung erstellt werden.  
Bei einer Erhöhung der Betriebskosten kann der Vermieter diese innerhalb des gesetzlichen Rahmens auf den Mieter umlegen und die monatlichen Vorauszahlungen anpassen.

## § 3 Zahlung des Mietzinses und Nebenkosten

Die Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten hat ab Beginn der Mietzeit monatlich im Voraus zu erfolgen.  
Die Zahlung muss bis spätestens zum dritten Werktag des Monats auf dem im Folgenden genannten Konto des Vermieters eingehen:

Kontoinhaber: \_\_\_\_\_  
Bank: \_\_\_\_\_  
IBAN: \_\_\_\_\_  
BIC: \_\_\_\_\_

Ausschlaggebend ist der Zeitpunkt, an dem die Wertstellung auf dem Konto des Vermieters zu verzeichnen ist.

## § 4 Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und läuft auf unbestimmte Zeit. Das Kündigungsrecht bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Eine Kündigung muss schriftlich erfolgen.

## § 5 Mietsicherheit

Der Mieter verpflichtet sich dazu, beim Vermieter zu Beginn des Mietverhältnisses eine Mietsicherheit in Höhe von \_\_\_\_\_ € zu hinterlegen. Dieses kann in Form der Hinterlegung eines Kautionsparbuchs, einer Bankbürgschaft, einer Kautionsbürgschaft welche auf erstes Anfordern an den Vermieter gezahlt wird oder durch Barzahlung/Überweisung an den Vermieter erfolgen.

## § 6 Zustand der Mieträume

Der Mieter übernimmt die Mietsache zum Gebrauch in dem Zustand, den sie bei Übergabe hat. Über den Zustand der Mieträume wird ein Übergabeprotokoll angefertigt. Das Übergabeprotokoll ist wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages.

Gibt es zu Mietbeginn bekannte Mängel an der Mietsache, so werden diese vom Mieter als vertragsgemäß anerkannt. Eine verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Mängel wird ausgeschlossen.

## § 7 Schönheitsreparaturen

Während der Dauer des Mietverhältnisses übernimmt der Mieter die Kosten für Schönheitsreparaturen. Hierzu gehören insbesondere das Anstreichen bzw. Tapezieren der Wände und Decken sowie der Innentüren, das Lackieren der Heizkörper und Heizrohre und der Außentüren und Fenster von innen.

In der Regel sind Schönheitsreparaturen durchzuführen

- in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre
- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre
- in allen sonstigen Nebenräumen alle 7 Jahre.

Die Schönheitsreparaturen sind, nach § 243 BGB, soweit erforderlich, in fachgerechter „mittlerer Art und Güte“ zu leisten und richten sich im konkreten Fall nach dem Renovierungsbedarf, d.h. je nach Zustand der Mietsache früher oder später.

## § 8 Instandhaltung der Mietsache

1. Der Mieter ist zu einer pfleglichen und schonenden Behandlung der Mietsache und der gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen verpflichtet. Treten Schäden am Haus und an den Mieträumen auf, so sind diese dem Vermieter unverzüglich zu melden. Entstehen durch verspätete Anzeige Folgeschäden, so haftet der Mieter.
2. Der Mieter hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie deren ausreichende Beheizung und Belüftung sowie Schutz der Innenräume vor Frost zu sorgen. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch die Verletzung seiner ihm obliegenden Obhuts-, Sorgfalts- und Anzeigepflicht schuldhaft verursacht werden. Er haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter, Arbeiter, Angestellten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht werden. Hat der Mieter oder der vorgenannte Personenkreis einen Schaden an der Mietsache verursacht, so hat er diesen unverzüglich dem Vermieter zu melden. Der Mieter muss Schäden, für die er einstehen muss, umgehend beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits nicht vorgelegen hat.

## § 9 Benutzung der Mietsache

1. Der Mieter darf die angemieteten Räume ausschließlich zu Wohnzwecken nutzen, möchte er die Mieträume anderweitig nutzen, so ist dies nur mit schriftlicher Einverständniserklärung des Vermieters gestattet. Es ist auch eine Zustimmung des Vermieters erforderlich, wenn der Mieter an der Mietsache Anbauten, Umbauten oder Einbauten, Installationen oder andere Änderungen vornehmen will.
2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine Untervermietung oder die Überlassung der Mietsache an Dritte der Zustimmung des Vermieters bedarf.
3. Die Haltung von Kleintieren ist dem Mieter ohne Zustimmung des Vermieters gestattet, soweit durch die Unterbringung in den Mieträumen eine Beeinträchtigung der Mietsache oder eine Belästigung von Hausbewohnern oder Nachbarn nicht gegeben ist. Die Haltung von Hunden und Katzen sowie anderer Tiere bedarf der Zustimmung des Vermieters.

## § 10 Bagatellschäden / Kleinreparaturen

Der Mieter trägt die Kosten für Reparaturen von Bagatellschäden ohne Rücksicht auf ein Verschulden bis zu der nachfolgend angegebenen Höhe. Hierbei handelt es sich um die Instandhaltungskosten an denjenigen Einrichtungen und Gegenständen, die seinem direkten und häufigen Gebrauch unterliegen wie Heiz- und Kocheinrichtungen, Installationseinrichtungen für Wasser, Strom, Gas sowie Rollläden, Jalousien, Fensterläden und Markisen und Fenster sowie Verschlüsse von Türen. Die Obergrenze für eine Reparatur beträgt im Einzelfall 95,- EUR inkl. MwSt., bei mehreren Kleinreparaturen maximal 300,-EUR inkl. MwSt. im Jahr, maximal aber nicht mehr als 8% der Jahresmiete (kalt).

## § 11 Kündigung

1. Es finden auf die Kündigung des Mietvertrags die Vorschriften der §§ 573 ff BGB Anwendung. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.
2. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. Die entsprechende Vorschrift des § 545 BGB findet insoweit keine Anwendung.

## § 12 Betreten der Mietsache durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein vom Vermieter Beauftragter darf aus wichtigem Grund die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung betreten, um unter anderem die Ablesung von Messgeräten oder Reparatur –bzw. Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen oder den Zustand der Mietsache zu überprüfen.

## § 13 Personenmehrheit als Vertragspartei

1. Besteht eine Mietpartei aus mehreren Personen, so haften sie gesamtschuldnerisch für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis.
2. Erklärungen, deren Wirkung die einzelnen Mieter aus dem Mietverhältnis berühren, müssen von und gegenüber allen abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch - unter Vorbehalt eines schriftlichen Widerrufs – bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Dies gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch für deren Abgabe oder für den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages.

## § 14 Hausordnung

Die Parteien sind sich einig darüber, dass die dem Mieter bei Abschluss des Mietvertrages übergebene Hausordnung (siehe Anlage) zum wesentlichen Bestandteil des Mietvertrags wird.

## § 15 Beendigung des Mietverhältnis

1. Rückgabe der Mietsache  
Der Mieter hat dem Vermieter die Mietsache vollständig geräumt und gereinigt und mit sämtlichen, auch den vom Mieter beschafften, Schlüsseln zu einem von beiden Parteien vereinbarten Termin zu übergeben. Über die Übergabe ist ein Protokoll zu erstellen.
2. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass bei allen in der Mietsache befindlichen Messgeräten (Warm-, Kaltwasser, Heizung etc.) auf seine Kosten eine Zwischenablesung stattgefunden hat. Das Protokoll hierüber muss dem Vermieter bei der Übergabe der Mietsache ausgehändigt werden.
3. Wurde die Mietsache baulich verändert oder wurden Einrichtungen in der Mietsache errichtet, so sind diese auf Verlangen des Vermieters vom Mieter zu entfernen bzw. ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.
4. Für den Fall dass der Mieter bereits die in §7 dieses Vertrages erläuterten Schönheitsreparaturen durchgeführt hat und turnusgemäß eine erneute Durchführung dieser Arbeiten noch nicht fällig ist, so kann der Vermieter zeitanteilig einen geldwerten Ersatz hierfür verlangen, sofern die Notwendigkeit zu erneuten Schönheitsreparaturen bestehen sollte. Der Mieter kann diesen Anspruch vermeiden, für den Fall dass er selbst diese Arbeiten vornimmt oder vornehmen lässt. Falls die Schönheitsreparaturen vom Mieter durchzuführen sind, hat er die Verpflichtung, diese in fachgerechter „mittlerer Art und Güte“ vorzunehmen oder vornehmen zu lassen.
5. Wird bei der Übergabe der Mietsache ein Schaden an dieser oder den Einrichtungen festgestellt und dem Mieter trifft hierfür ein Verschulden, so ist der Mieter zum Ersatz des entstandenen Schadens abzüglich der allgemein üblichen Nutzungsdauer verpflichtet.

## § 16 Schriftform / Salvatorische Klausel

1. Die Parteien sind sich ausdrücklich darüber einig, dass zu diesem Vertrag keinerlei mündliche Nebenabreden bestehen und jegliche Änderungen oder Ergänzungen der Schriftform bedürfen.
2. Sollten Klauseln aus diesem Vertrag nebst Anlagen unwirksam sein oder werden, so sind sich die Parteien darüber einig, dass die übrigen Klauseln aus dem Vertrag ihre Gültigkeit behalten sollen. Die unwirksame Klausel wird dann durch eine solche ersetzt, die dem wirtschaftlich gewollten Inhalt in rechtlich zulässiger Weise entspricht.

## § 17 Individuelle Vereinbarungen

---

---

---

---

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

\_\_\_\_\_ Vermieter

\_\_\_\_\_ Mieter

## Sie haben noch Fragen? Unsere Experten warten schon auf Sie!

immoverkauf24 ist das erste Immobilienportal Deutschlands, das sich auf die Beratung rund um den Verkauf der eigenen Immobilie spezialisiert hat. Egal, ob Sie eine **Immobilie verkaufen** möchten, eine **Wertermittlung** wünschen oder eine **Anschlussfinanzierung** benötigen.

**Unser Versprechen:** immoverkauf24 berät Sie immer fair, kostenfrei und sehr persönlich!

Wir helfen Ihnen gerne den passenden Experten zu finden, der Ihre Immobilie fachgemäß bewertet. Unserem Portal sind nur Immobilienmakler und Experten angeschlossen, die seit vielen Jahren Immobilien erfolgreich verkaufen. Wir vermitteln Ihnen einen Ansprechpartner direkt bei Ihnen vor Ort, der Ihre Immobilie kostenlos und ohne weitere Verpflichtung für Sie bewertet.

## Zum passenden Makler in 3 einfachen Schritten



### 1. Rufen Sie uns an

Kontaktieren Sie uns kostenfrei unter: **0800 1004215**.  
Sie werden von Experten beraten!



### 2. Empfehlung erhalten

Wir empfehlen Ihnen unverbindlich den Makler, der zu Ihnen und Ihrer Immobilie passt.



### 3. Makler kennenlernen

Sind Sie mit der Empfehlung einverstanden, stellen wir den Kontakt zwischen Ihnen und dem Makler her.

Jetzt Maklerempfehlung erhalten >>

**Gratis!**

Wenn Sie also den Verkauf einer Immobilie planen und darüber nachdenken, wie Sie diesen Prozess optimal gestalten, empfehlen wir Ihnen, alle weiteren Fragen und Details mit uns zu besprechen.

Sie erhalten von uns einen Experten als persönlichen Ansprechpartner – vertraulich & unverbindlich!

### Das sagen unsere Kunden:

★★★★★ Sehr hilfreich  
Wilfried A. sagt:  
„Danke für den informativen Service“

★★★★★ Tadellos  
Niki R. sagt:  
„Danke für die zeitnahe, präzise Auskunft“