

Wir sind ein Netzwerk von TOP Immobilienmakler in Deutschland

Mietvertrag - Muster – Stand: Februar 2019

Wir bewerten Ihre Immobilie kostenlos vor Ort

Welche Immobilie soll bewertet werden?

Für die Immobilienbewertung bitte die Postleitzahl angeben:

Postleitzahl


 Wohnung


 Haus


 Grundstück

✓ Kostenlose Bewertung Ihrer Immobilie

✓ Wertermittlung durch Experten vor Ort

✓ Keine weitere Verpflichtung

Warum Sie Ihre Immobilie mit uns verkaufen sollten!

Wir sind ein Netzwerk aus **regionalen Top – Immobilienmakler**



In unserem Netzwerk nehmen wir nur Top – Immobilienmakler auf, die Ihr Fach verstehen, sich ständig weiterbilden und seit Jahrzehnten erfolgreich am Markt bestehen.

Wir **bewerten den Wert** Ihrer Immobilie individuell **kostenlos** vor Ort



Jede Immobilie ist individuell und für sich einzigartig. Daher ist es unabdingbar eine Immobilien-bewertung vor Ort vorzunehmen. Wir erstellen Ihnen kostenlos eine Immobilienbewertung.

Unser **deutschlandweite Kundendatei** – Ihr Vorteil



Jeder unserer Immobilienmakler verfügt über eine große Kundendatei. Sie profitieren davon, da Ihre Immobilie damit deutschlandweit unseren Kunden angeboten werden kann.

Wohnraummietvertrag

Die Parteien

Name

Adresse

Tel

- Vermieter -

und

Name

Adresse

Tel

- Mieter -

schließen nachfolgende Vereinbarungen bzgl. der Vermietung von Wohnraum:

§ 1 Mieträume

Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken die im Hause _____ (Adresse) im ____ Stock (rechts, links, Mitte) gelegene Wohnung (Nr. ____) bestehend aus ____ Zimmern, Küche, Diele, Bad/WC, (Kellerraum, Balkon, Terrasse, _____). Die Wohn/Nutzfläche beträgt ca. _____ qm.

Mitvermietet wird der (Tief-)Garagenstellplatz Nr. _____ .

Mitvermietet wird/werden außerdem

§ 2 Mietzins und Nebenkosten

Die monatliche Nettokaltmiete beträgt _____ EUR

Neben der Miete trägt der Mieter die Betriebskosten i.S.d. Betriebskostenverordnung (Betr.KV s. Anlage 1)

Auf kalten Betriebskosten ist eine monatliche Vorauszahlung von _____ EUR zu zahlen.

Auf die Heiz-/Warmwasserkosten ist eine monatliche Vorauszahlung von _____ EUR zu zahlen.

Außerdem sind für zu zahlen

_____ EUR

Insgesamt sind vom Mieter zu bezahlen: _____ **EUR**

Erhöhen sich die Betriebskosten oder sollten Betriebskosten neu entstehen, so ist der Vermieter berechtigt, diese im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umzulegen und eine entsprechende Erhöhung der Vorauszahlungen zu verlangen.

§ 3 Zahlung der Miete und Nebenkosten

Miete und Nebenkosten sind ab Beginn der Mietzeit monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats für den Vermieter kostenfrei auf das Konto des Vermieters

Kontoinhaber:

Bank:

IBAN:

BIC:

zu überweisen. Ausschlaggebender Zeitpunkt ist die Wertstellung auf dem Konto des Vermieters, nicht der Tag der Absendung.

§ 4 Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit. Das Recht zur Kündigung bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

Eine Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

Das Recht zur ordentlichen Kündigung wird bis zum _____ (max. für 4 Jahre ab Vertragsbeginn) ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung wird dadurch nicht berührt.

§5 Kündigung

Die Kündigung hat in schriftlicher Form zu erfolgen.

Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ende der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. Die Vorschrift des § 545 BGB findet insoweit keine Anwendung.

§ 6 Mietsicherheit

Der Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses zu einer Leistung einer Mietsicherheit (Kaution) an den Vermieter in Höhe von _____ EUR verpflichtet.

Die Mietsicherheit kann in Form der Hinterlegung eines Sparbuchs, einer Bankbürgschaft oder durch Barbezahlung/Überweisung an den Vermieter geleistet werden.

Der Mieter kann die Kaution in drei gleichen monatlichen Raten zahlen. Die erste Rate ist bei Übergabe der Mietsache zu leisten.

§ 7 Zustand der Mieträume

Dem Mieter wird der Gebrauch an der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe gewährt. Dieser Zustand wird in einem Protokoll festgehalten, welches wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages ist. Der protokollierte Zustand gilt als vertragsgerecht, es sei denn, die Parteien schließen ausdrücklich eine abweichende Vereinbarung.

Bei Vertragsbeginn bereits bekannte Mängel an der Mietsache werden vom Mieter als vertragsgemäß anerkannt. Eine verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Mängel wird ausgeschlossen.

Sollten noch Restarbeiten an der Mietsache durch den Vermieter durchzuführen sein, so kann die Übergabe durch den Mieter nur dann verweigert werden, wenn von einer erheblichen Beeinträchtigung der Nutzbarkeit der Wohnung ausgegangen werden muss.

Vom Vermieter noch auszuführende Restarbeiten werden im Übergabeprotokoll festgehalten.

§ 8 Schönheitsreparaturen

Die Wohnung wurde in einem renovierten Zustand übergeben.

Während der Dauer des Mietverhältnisses übernimmt der Mieter die fälligen Schönheitsreparaturen.

Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere das Anstreichen bzw. Tapezieren der Wände und Decken sowie der Innentüren, das Lackieren der Heizkörper und Heizrohre und der Fenster und Außentüren von innen.

§9 Instandhaltung der Mietsache

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache und die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtung mit der gebotenen Sorgfalt schonend und pfleglich zu behandeln.

Schäden an der Mietsache sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.

2. Der Mieter hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie deren ausreichende Beheizung und Belüftung sowie Schutz der Innenräume insbesondere der Rohre vor Frost zu sorgen.

Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die er durch die Verletzung seiner ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht. Er haftet in gleicher Weise für solche Schäden, die durch seine Angehörigen, Besucher, Untermieter, von ihm beauftragte Handwerker und sonstige Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht werden.

Auch solche Schäden sind dem Vermieter sofort anzuzeigen.

§10 Benutzung der Mietsache

1. Der Mieter darf die Mietsache nur zu Wohnzwecken nutzen.

Eine schriftliche vorherige Zustimmung des Vermieters ist erforderlich, wenn der Mieter die Mietsache zu anderen Zwecken nutzen oder an der Mietsache Um-, An-, und Einbauten, Installationen oder andere Veränderungen vornehmen möchte.

2. Auch eine Untervermietung oder die Überlassung der Mietsache an Dritte bedarf vorab der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung zur Untervermietung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.

3. Die Haltung von Kleintieren ist dem Mieter gestattet, soweit durch die Haltung in den Mieträumen eine Beeinträchtigung der Mietsache oder eine Belästigung von Hausbewohnern oder Nachbarn nicht gegeben ist.

Die Haltung von Hunden und Katzen bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

§ 11 Bagatellschäden/Kleinreparaturen

Der Mieter trägt die Kosten für kleinere Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen an Teilen, die seinem ständigen Gebrauch unterliegen (z. B. Installationsgegenstände für Strom, Wasser, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Verschlussvorrichtungen von Fensterläden), soweit die Kosten für die einzelne Instandhaltungs- oder Reparaturmaßnahme 90,00 € zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer EUR nicht überschreiten und nicht vom Vermieter zu vertreten sind. Werden innerhalb eines Kalenderjahres mehrere solcher Kleinreparaturen erforderlich, so ist die Kostenbeteiligung des Mieters auf 8% der Jahreskaltmiete begrenzt.

§ 12 Aufrechnung und Zurückbehaltung

Der Mieter kann mit einer Forderung aus dem Mietverhältnis gegen die Miete nur dann die Aufrechnung erklären, wenn er diese Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit des Mietzinses angezeigt hat. Die Anzeigepflicht entfällt bei unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen. Die Rechte des Mieters nach §§536 werden hiervon nicht berührt.

Mit anderen Forderungen als denjenigen aus dem Mietverhältnis kann der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht nicht geltend machen.

§ 13 Betreten der Mietsache durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter darf die Mietsache aus wichtigem Grund und – soweit möglich- nach rechtzeitiger Ankündigung betreten.

Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass der Vermieter diese Rechte auch bei längerer Abwesenheit des Mieters wahrnehmen kann.

§ 14 Personenmehrheit als Vertragspartei

1. Besteht eine Mietpartei aus mehreren Personen, so haften diese für die Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Erklärungen, die das Mietverhältnis betreffen, müssen von und gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Dies gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch für deren Abgabe von Kündigungserklärungen oder für den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages.

§ 15 Hausordnung

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

§16 Rückgabe der Mietsache

1. Bei Ende der Mietzeit ist die Mietsache mit sämtlichen Schlüsseln – einschließlich der vom Mieter selbst angefertigten - vollständig geräumt und sauber zurückzugeben.
2. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung dieses Rechtes durch die Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.
3. Hat der Mieter die Mietsache verändert oder mit Einrichtungen versehen, so ist er verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.

§ 17 Schriftform/Salvatorische Klausel

1. Die Parteien sind sich ausdrücklich darüber einig, dass zu diesem Vertrag keinerlei mündliche Nebenabreden bestehen und jedwede Änderungen / Ergänzungen der Schriftform bedürfen.
2. Sollten Klauseln dieses Vertrages 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.

§18 sonstige Vereinbarungen

Anlagen zum Vertrag (u.U. weitere Anlagen ergänzen/unzutreffendes streichen).

1. Betriebskostenanlage (Anlage 1)
2. Hausordnung (Anlage 2)
3. Wohnungsübergabeprotokoll (Anlage 3)

_____ , den _____

Vermieter

Mieter