**Hinweise zu Verwendung:**

Der anliegende Mustertext/Leitfaden soll Anregungen und Informationen zur Lösung typischer rechtlicher Fragen des Alltags bieten.

Er wurde erstellt/geprüft von Rechtsanwälten der DABB Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Amalienstr. 24, 80333 München ([www.dabb.de](http://www.dabb.de/)).

Die Mustertexte wurden anhand typischer Fallbeispiele des Alltags entwickelt.

Mustertexte können dem Verwender die Eigenverantwortung bei der Ausfertigung eines individuell passenden Textes nicht abnehmen. Die Mustertexte sind nach bestem Wissen gefertigt, jedoch kann keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Geeignetheit für den Einzelfall übernommen werden.

In rechtlich schwierigen Themenbereichen, beispielsweise einem arbeitsrechtlichen Aufhebungsvertrag, empfiehlt es sich, einen anwaltlichen Berater hinzuziehen.

**Mietvertrag für Einfamilienhaus**

Zwischen \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

- nachfolgend **Mieter** genannt -

und Herrn/Frau

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

- nachfolgend **Vermieter** genannt -

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

**§ 1**

**Mieträume**

Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken das Objekt , bestehend aus \_\_\_\_ Zimmern, \_\_\_\_ Küche, \_\_\_\_ Diele, \_\_\_\_ Flur, \_\_\_\_ Bad/Dusche, \_\_\_\_ WC. Die Wohnfläche beträgt ca. \_\_\_\_ m² .

Mitvermietet werden \_\_\_\_ (Garage/Stellplatz/Garten).

**§ 2**

**Mietzins und Nebenkosten**

Der monatliche Mietzins beträgt \_\_\_\_ EUR.

*Alternativen:*

*Der monatliche Mietzins beträgt \_\_\_\_ EUR;*

*Er erhöht sich*

*ab dem \_\_\_\_ um \_\_\_\_ auf \_\_\_\_ EUR*

*ab dem \_\_\_\_ um \_\_\_\_ auf \_\_\_\_ EUR*

*ab dem \_\_\_\_ um \_\_\_\_ auf \_\_\_\_ EUR*

*ab dem \_\_\_\_ um \_\_\_\_ auf \_\_\_\_ EUR*

*ab dem \_\_\_\_ um \_\_\_\_ auf \_\_\_\_ EUR*

*oder:*

*Der monatliche Mietzins beträgt derzeit \_\_\_\_ EUR.*

Der Vermieter ist berechtigt, den Mietzins nach Maßgabe des § 557 b BGB durch schriftliche Erklärung an die eingetretene Änderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland anzupassen.

Neben der Miete trägt der Mieter die Betriebskosten im Sinne des § 2 BetriebskostenVO.

Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlung festgelegt werden.

Auf die Betriebskosten ist eine monatliche Vorauszahlung von derzeit \_\_\_\_ EUR zu zahlen. Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses während eines Abrechnungszeitraumes kann keine vorzeitige Zwischenablesung verlangt werden.

Erhöhen sich die Betriebskosten, so ist der Vermieter berechtigt, eine entsprechende Erhöhung der Vorauszahlung zu verlangen.

Auf Wunsch des Vermieters verpflichtet sich die Mietpartei, die übernommenen Betriebskosten direkt an die sonstigen Stellen zu bezahlen.

Der Bezug des Brennstoffes, insbesondere die rechzeitige Bestellung, das Risiko der Belieferung und die Bezahlung ist Sache der Mietpartei.

**§ 3**

**Zahlung der Miete und Nebenkosten**

Miete und Nebenkosten sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats porto- und spesenfrei an den Vermieter auf dessen Konto \_\_\_\_ zu zahlen.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

Bei Zahlungsverzug des Mieters ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung pauschalierte Mahnkosten in Höhe von 2,50 EUR sowie Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank geltend zu machen.

**§ 4**

**Mietsicherheit**

Der Mieter verpflichtet sich, an den Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses nach Maßgabe des § 551 BGB eine Mietsicherheit in Höhe von \_\_\_\_ EUR zu leisten (höchstens drei Monatsmieten).

Der Mieter ist berechtigt, die Sicherheit auch durch drei gleiche monatliche Teilzahlungen zu erbringen.

Der Mieter kann diese Verpflichtung auch durch die Stellung einer unwiderruflichen Bankbürgschaft auf erstes Anfordern in Höhe des oben genannten Betrages erbringen.

**§ 5**

**Mietdauer**

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

*Alternativen:*

*Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_ und endet mit Ablauf des \_\_\_\_ . Eine Verlängerung des Mietverhältnisses kann nicht erfolgen, da \_\_\_\_ (z.B.: der Vermieter die Mieträume nach Ablauf der Mietzeit wegen seiner Rückkehr von einem dienstlichen Auslandsaufenthalt als Wohnung für sich nutzen will).*

*oder:*

*Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_ . Für den Zeitraum bis zum \_\_\_\_ verzichten beide Parteien wechselseitig auf das Recht zur ordentlichen Kündigung. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt hiervon unberührt.*

*Bei Staffelmietverträgen:*

*Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_ . Der Mieter kann das Mietverhältnis jedoch nach Ablauf von vier Jahren ab Abschluss des Mietvertrages unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen kündigen.*

Wird der vermietete Wohnraum zur vereinbarten Zeit nicht zur Verfügung gestellt, so kann der Mieter Schadensersatz nur fordern, wenn der Vermieter die Verzögerung infolge Vorsatzes oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Das Recht des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsgewähr bleibt unberührt.

Die Vertragsverlängerung gem. § 545 BGB bei Fortsetzung des Mietgebrauches nach Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter wird ausgeschlossen.

**§ 6**

**Zustand der Mieträume**

Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe.

Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel wird ausgeschlossen, im Übrigen kann der Mieter vom Vermieter Schadensersatz wegen Mängeln der Mietsache nur verlangen, soweit dem Vermieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Das Recht des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung bleibt unberührt.

**§ 7**

**Schönheitsreparaturen**

Die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer übernimmt der Mieter auf eigene Kosten.

Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper und Heizrohre, der Innentüren, Fenster und Außentüren von innen.

Die Schönheitsreparaturen sind in der Regel in Küchen, Bädern oder Duschen alle fünf Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten nach sieben Jahren und in allen sonstigen Nebenräumen nach neun Jahren durchzuführen soweit nicht der Zustand der Mieträume ein Abweichen von diesen Fristen zulässt bzw. verlangt.

Die maßgeblichen Fristen beginnen mit dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen.

Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden.

Kommt der Mieter nach Mahnung des Vermieters seiner Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen nicht nach, kann ihm der Vermieter zur Bewirkung der Leistung eine angemessene Frist setzen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen.

Der Mieter kann die anteilige Zahlung dadurch abwenden, dass er Schönheitsreparaturen fachgerecht selber ausführt.

**§ 8**

**Instandhaltung der Mietsache**

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt schonend und pfleglich zu behandeln. Schäden am Haus und in den Mieträumen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.

Der Mieter hat für die ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie für ausreichende Belüftung und Beheizung der ihm überlassenen Innenräume zu sorgen. Bei Objekten, die mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet sind, ist der Mieter im besonderen Maße zur Belüftung und Beheizung verpflichtet, um Kondenswasser u. ä. Schäden zu vermeiden. Im Falle der Zuwiderhandlung haftet er für den entstandenen Schaden.

Die Reinigung des Gehweges und sonstiger Zufahrtswege sowie deren Räumen und Streuen ist Sache der Mietpartei. Die Beschaffung der hierfür erforderlichen Geräte und Maschinen ist Sache der Mietpartei. Sie übernimmt die Versicherungspflichten.

Soweit ein Garten vorhanden ist und dessen Benutzung der Mietpartei zusteht, verpflichtet sie sich, diesen ordnungsgemäß zu pflegen und in einwandfreiem Zustand zu erhalten.

Im Konkreten verpflichtet sich die Mietpartei zu Folgendem:

Für die Beseitigung der Pflanzen sowie für größere Anpflanzungen ist, soweit dies nicht im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung geschieht, die Zustimmung des Vermieters erforderlich.

Die Beschaffung der erforderlichen Geräte und Materialien ist Sache der Mietpartei.

Sollte der Vermieter feststellen, dass die Mietpartei die vorstehend genannten Verpflichtungen nicht eingehalten hat, so ist der Vermieter berechtigt, nach erneuter Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der Arbeiten einer Fachfirma auf Kosten der Mieter zu übergeben.

Soweit das Haus ganz oder teilweise vom Vermieter mit Teppichboden ausgelegt ist, hat der Mieter diesen regelmäßig sowie bei Auszug sach- und fachgerecht reinigen zu lassen.

Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden.

Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht worden sind.

Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten räumlich-gegenständlichen Bereich liegt. Dies gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die mehrere Mieter gemeinsam nutzen.

Der Mieter hat die Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Fristen nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden oder unbekannten Aufenthalts des Mieters bedarf es der schriftlichen Mahnung unter Fristsetzung nicht.

Der Mieter hat das Mietobjekt auf eigene Kosten von Ungezieferbefall freizuhalten.

**§ 9**

**Kleinreparaturen**

Der Mieter trägt außerdem ohne Rücksicht auf Verschulden die Kosten kleinerer Instandsetzungsarbeiten an denjenigen Gegenständen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Zugriff unterliegen, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüssen sowie Rollläden, Jalousien, Fensterläden und Markisen bis zu einem Betrag von jeweils 100 EUR pro Einzelfall und bis zu z 8 % der Nettokaltmiete pro Jahr.

**§ 10**

**Benutzung der Mieträume/Überlassung an Dritte**

Der Mieter darf die angemieteten Räume zu anderen als zu Wohnzwecken nur mit Erlaubnis des Vermieters benutzen.

Der Mieter ist ohne vorherige Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, die angemieteten Räume oder einen Teil hiervon unterzuvermieten oder einem Dritten zu überlassen. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.

Entsteht für den Mieter nach dem Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen, es sei denn, dass in der Person des Dritten ein wichtiger Grund liegt, der Wohnraum übermäßig belegt wird oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann.

Der Vermieter kann seine Zustimmung zur Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an einen Dritten von der Zahlung eines angemessenen Zuschlages abhängig machen.

Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter seine Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter innerhalb von 4 Wochen eine Anmeldebescheinigung des Untermieters beim zuständigen Einwohnermeldeamt vorzulegen.

Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Bewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstückes nicht zu erwarten sind. Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter seine Waschmaschine und seinen Trockenautomaten ausschließlich in der hierfür vorgesehenen Waschküche aufzustellen hat. Im Falle des Anschlusses von Elektrogeräten, die zu einer Überlastung des vorhandenen Leitungsnetzes führen, ist der Mieter verpflichtet, die Kosten der Verstärkung oder sonstigen Änderungen des Netzes zu tragen.

**§ 11**

**Tierhaltung**

Die Haltung von Kleintieren (wie z.B. Wellensittichen, Zierfischen, Hamstern, Kanarienvögeln u.Ä.) ist zulässig.

Andere Tiere dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gehalten oder vorübergehend aufgenommen werden. Die Zustimmung darf nur aus triftigen Gründen versagt werden. Sie gilt nur für den Einzelfall und kann widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten eintreten.

**§ 12**

**Elektrizität, Gas, Wasser**

Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen eventuellen Mehrbedarf kann der Mieter durch Erweiterung der Zuleitung auf eigene Kosten nach vorheriger Einwilligung des Vermieters decken.

Bei Störung und Schäden an der Versorgungsleitung hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter oder seinen Beauftragten sofort zu benachrichtigen.

Eine Veränderung der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung, berechtigt den Mieter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.

Bei Unterbrechung der Strom-, Gas- und Wasserversorgung oder Entwässerung durch einen vom Vermieter nicht zu vertretenden Umstand hat der Mieter keine Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter.

**§ 13**

**Bauliche Veränderungen durch den Vermieter**

Der Mieter hat Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Mietgegenstandes erforderlich sind, sowie Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums nach Maßgabe der § 554 BGB zu dulden.

Der Mieter hat dabei die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf die Ausführungen der Arbeiten nicht schuldhaft behindern oder verzögern. Andernfalls haftet er für die hierfür entstandenen Schäden.

Soweit der Mieter die Arbeiten zu dulden hat, kann er weder den Mietzins mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadensersatz verlangen. Ein Minderungsrecht steht dem Mieter jedoch für den Fall zu, dass die Maßnahmen des Vermieters den Gebrauch der Mieträume ganz ausschließen, erheblich beeinträchtigen oder zu besonderen Belästigungen des Mieters führen.

**§ 14**

**Bauliche Änderungen durch den Mieter**

Bauliche Änderungen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und auch die Vergitterung der Fenster und die Herstellung oder Veränderung von Feuerstätten, dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden. Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, so ist der Mieter für die Einholung etwaiger bauaufsichtsrechtlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.

Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechtes des Mieters jedoch verhindern, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. In diesem Falle hat der Vermieter an den Mieter den Zeitwert der zurückgelassenen Sachen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Abnutzung und des technischen Fortschritts zu zahlen. Mieter und Vermieter haben sich so rechtzeitig zu erklären, dass Vereinbarungen hierüber noch vor Räumung getroffen werden können. Übernimmt der Vermieter vom Mieter eingebaute Einrichtungen nicht, so hat der Mieter bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand einschließlich aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten wieder herzustellen.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.

Die Anbringung von Außenantennen, Werbeanlagen o.Ä. bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

**§ 15**

**Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter**

Dem Vermieter oder seinem Beauftragten steht die Besichtigung des Mietgegenstandes nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit frei. Zur Abwendung drohender Gefahren darf der Vermieter die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.

Bei längerer Abwesenheit des Mieters ist sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters, die Mieträume nach Maßgabe des vorstehenden Absatzes zu betreten, rechtzeitig ausgeübt werden können.

**§ 16**

**Beendigung des Mietverhältnisses**

Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Eventuell fällige Schönheitsreparaturen sind spätestens bis zur Rückgabe des Mietobjektes durchzuführen.

Der Mieter hat alle Schlüssel – auch selbst beschaffte – zurückzugeben. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die dem Vermieter oder einem Nachmieter aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.

**§ 17**

**Personenmehrheit als Vertragspartei**

Besteht eine Mietpartei aus mehreren Personen, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

Erklärungen, deren Wirkung die Mieter 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. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch für den Ausspruch von Kündigungen oder zum Abschluss von Aufhebungsverträgen. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst mit Zugang beim Vermieter wirksam.

**§ 18**

**Sonstige Vereinbarungen**

…

**§ 19**

**Salvatorische Klausel**

Die Unwirksamkeit einer der vorstehenden Klauseln berührt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ort, Datum Ort, Datum

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Unterschrift Vermieter Unterschrift Mieter