

# Wohnraummietvertrag

Zwischen \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ als Vermieter  
und \_\_\_\_\_  
Vor- und Nachname Geburtsdatum Beruf  
sowie \_\_\_\_\_  
Vor- und Nachname Geburtsdatum Beruf  
\_\_\_\_\_ als Mieter  
Adresse

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## § 1 Mieträume

1. Auf dem Grundstück \_\_\_\_\_ werden zur Benutzung die nachfolgend aufgeführten Räume vermietet, deren Größe rund \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> beträgt. Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstands. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume.

\_\_\_\_\_ bestehend aus \_\_\_\_\_ Zimmern,  
(Geschoss, links/rechts/Mitte)

\_\_\_ Küche, \_\_\_ Flur, \_\_\_ Bad, \_\_\_ WC, \_\_\_ Abstellraum, \_\_\_ Keller, \_\_\_ Boden, \_\_\_ Balkon,  
\_\_\_ Terrasse.

2. Mitvermietet werden \_\_\_\_\_ Garage/Stellplatz sowie \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Garten.
3. Der Mieter ist berechtigt, folgende Einrichtungen und Anlagen nach Maßgabe der Benutzungsordnung mitzubutzen (z. B. Waschküche, Trockenboden):

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

4. Dem Mieter werden für die Dauer der Mietzeit beim Einzug folgende Schlüssel ausgehändigt:

\_\_\_ Hausschlüssel, \_\_\_ Wohnungsschlüssel, \_\_\_ Zimmerschlüssel, \_\_\_ Kellerschlüssel, \_\_\_ Bodenschlüssel,  
\_\_\_ Briefkastenschlüssel, \_\_\_ .....schlüssel, \_\_\_ .....schlüssel.

## § 2 Unbefristetes Mietverhältnis

1. Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und läuft auf unbestimmte Zeit.
2. Die Kündigungsfrist beträgt für den Mieter und den Vermieter 3 Monate. Für den Vermieter verlängert sich die Kündigungsfrist auf 6 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als 5 Jahre vergangen sind, und auf 9 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als 8 Jahre vergangen sind. Erfolgt die Kündigung bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats, zählt dieser Monat bei der Berechnung der Kündigungsfrist mit (§ 573c BGB).
3. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.
4. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mieträume nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

### § 3 Zeitmietvertrag

1. Das Mietverhältnis ist befristet (§ 575 BGB); es beginnt am \_\_\_\_\_ und endet am \_\_\_\_\_.
2. Das Mietverhältnis ist auf diesen Zeitraum befristet, weil der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit

die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will, in zulässiger Weise die Räume beseitigen, wesentlich verändern oder instand setzen will oder die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Erläuterung: \_\_\_\_\_  
(den angekreuzten Grund der Befristung bitte hier ausführlich und konkret erläutern)

---

Das Recht des Vermieters, gem. § 558 BGB vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete zu verlangen, bleibt durch diese Befristung unberührt. Gleiches gilt für eine Mieterhöhung wegen Modernisierung gem. § 559 BGB.

3. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mieträume nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

### § 4 Fristlose Kündigung

1. Das Recht zur Kündigung ohne Einhaltung einer Frist bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen bleibt unberührt. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

### § 5 Miete, Betriebskosten

1. Die Nettokaltmiete beträgt monatlich \_\_\_\_\_ Euro  
zuzüglich einer Vorauszahlung für die Betriebskosten gemäß §§ 1,2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) inklusive Heiz- und Warmwasserkosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) in Höhe von monatlich \_\_\_\_\_ Euro  
zuzüglich Garagen-/Stellplatzmiete in Höhe von monatlich \_\_\_\_\_ Euro  
zuzüglich \_\_\_\_\_ Euro  
**Gesamtbetrag der Miete monatlich** \_\_\_\_\_ **Euro**

2. Der Mieter zahlt die Betriebskosten gemäß §§ 1, 2 Betriebskostenverordnung. Der Vermieter rechnet über die hierauf geleisteten Vorauszahlungen des Mieters einmal im Kalenderjahr ab. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Sind Vorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen. Bei einem Mieterwechsel während des Abrechnungszeitraums braucht der Vermieter keine Zwischenabrechnung zu erstellen.

3. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte. Die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden. Als sonstige Betriebskosten i. S. v. § 2 Nr. 17 BetrKV gelten als vereinbart (ausdrückliche Bezeichnung erforderlich):  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

4. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten i.S.d. der Betriebskostenverordnung neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

5. Der Mieter trägt von den Betriebskosten mit Ausnahme der Heiz- und Warmwasserkosten (hierzu Ziffer 6) einen Anteil nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen des Hauses. Handelt es sich bei den Mieträumen um eine vermietete Eigentumswohnung, trägt der Mieter den Betriebskostenanteil nach Maßgabe der Verwalterabrechnung (§ 556a Abs. 3 BGB) zuzüglich solcher Betriebskosten, die nicht in der Verwalterabrechnung enthalten sind, weil sie unmittelbar auf die vermietete Wohnung entfallen (z. B. Grundsteuer).
6. Die Heiz- und Warmwasserkosten werden nach der Heizkostenverordnung zu \_\_\_\_\_ % nach dem durch Verbrauchsmessgeräte erfassten Verbrauch und zu \_\_\_\_\_ % nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen des Hauses, bei Eigentumswohnungen nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, verteilt. Bei einem Mieterwechsel ist der Vermieter berechtigt, den Verbrauch entsprechend der Gradtagszahlentabelle abzurechnen. Erfolgt eine Zwischenablesung, sind die Kosten hierfür von dem ausziehenden Mieter zu tragen.

## § 6 Staffelmiete (falls nicht vereinbart, bitte streichen)

1. Die in § 5 Ziff. 1 vereinbarte Nettokaltmiete erhöht sich jährlich,  
 ab \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_ , ab \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_  
 ab \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_ , ab \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_  
 ab \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_ , ab \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_  
 ab \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_ , ab \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_
2. Während der Geltung der Staffelmiete sind keine sonstigen gesetzlichen Mieterhöhungen mit Ausnahme einer Erhöhung der Betriebskosten und ihrer Vorauszahlungen zulässig.

## § 7 Indexmiete (falls nicht vereinbart, bitte streichen)

1. Die Parteien vereinbaren, dass die Nettokaltmiete gemäß § 5 Ziff. 1 durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (Indexmiete), und zwar wie folgt: Die Nettokaltmiete ändert sich jeweils frühestens nach Ablauf eines Jahres im gleichen prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Basis 2019 = 100) gegenüber dem Preisindex verändert hat, der für den Zeitpunkt des Mietbeginns bzw. für den Zeitpunkt der jeweils letzten Mieterhöhung gilt.
2. Bei Vereinbarung der Indexmiete ist eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB ausgeschlossen. Eine Mieterhöhung wegen Modernisierung gem. § 559 BGB ist nur zulässig, wenn der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat i. S. v. § 555 Nr. 6 BGB.

## § 8 Zahlung der Miete

1. Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats, kostenfrei an den Vermieter zu bezahlen (§ 556b Abs. 1 BGB).
2. Die Miete wird wie folgt gezahlt:

Der Mieter überweist die Miete auf das nachbenannte Konto:

Konto-Inhaber: \_\_\_\_\_ Konto-Nr. (IBAN): \_\_\_\_\_  
 Kreditinstitut: \_\_\_\_\_ BLZ (BIC): \_\_\_\_\_  
 oder

Der Mieter ermächtigt den Vermieter, die Miete sowie die Nachzahlungen aus den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen im Lastschrift-Einzugsverfahren von dem nachbenannten Konto abzubuchen:

Konto-Inhaber: \_\_\_\_\_ Konto-Nr. (IBAN): \_\_\_\_\_  
 Kreditinstitut: \_\_\_\_\_ BLZ (BIC): \_\_\_\_\_

## § 9 Mietsicherheit

1. Der Mieter leistet bei Abschluss des Mietvertrags eine Mietsicherheit in Höhe von \_\_\_\_\_  
Wichtig: Die Mietsicherheit darf nicht mehr als die dreifache monatliche Nettokaltmiete betragen (§ 551 BGB). Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. In diesem Fall ist die 1. Rate der Mietkaution zusammen mit der 1. Miete zu zahlen, die 2. und 3. Rate der Mietkaution wird fällig zusammen mit der 2. und 3. Miete (§ 551 Abs. 2 BGB).
2. Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Anlage muss vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen. Die Erträge stehen dem Mieter zu, sie erhöhen die Mietsicherheit.
3. Die Rückzahlung der Mietsicherheit erfolgt, sobald der Mieter die Mietsache geräumt hat und soweit dem Vermieter keine Ansprüche aus dem Mietverhältnis gegen den Mieter zustehen.

## § 10 Haftungsausschluss / Aufrechnungsverbot / Obliegenheit

1. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters wegen anfänglicher oder nachträglicher Mängel ist ausgeschlossen, es sei denn, dass es sich um versteckte Mängel handelt oder der Vermieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zu vertreten hat und der Schaden durch die mangelhafte Mietsache entstanden ist; § 536a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.
2. Wird das Mietgebäude aus vom Vermieter nicht zu vertretenden Gründen vollständig zerstört oder ist bei teilweiser Zerstörung die Wiederherstellung mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden, so ist der Vermieter nicht zum Wiederaufbau bzw. zur Wiederherstellung verpflichtet.
3. Der Mieter kann nur mit Forderungen aus dem Mietverhältnis aufrechnen, wenn sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Dies gilt nicht für Mietminderungen, die wegen der Vorfälligkeit der Miete im laufenden Monat entstanden sind. Diese Rückforderungsbeträge einer eventuell zuviel bezahlten Miete für den laufenden Monat können vom Mieter in den Folgemonaten zur Aufrechnung gebracht werden.
4. Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume mit der erforderlichen Sorgfalt zu behandeln und sie in gutem und gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten.

## § 11 Benutzung der Mieträume

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und ordnungsgemäß zu reinigen.
2. Der Mieter darf die Mieträume nur zu dem vertraglich vereinbarten Zweck benutzen. Will er die Mieträume zu anderen Zwecken nutzen, so ist dazu die Zustimmung des Vermieters erforderlich.
3. Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen) aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installation ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.
4. Die Installation von Kabelanschlüssen bedarf der Zustimmung des Vermieters. Gleiches gilt für die Installation von Einzelantennen auf dem Dach, an der Hausfassade oder sonstigen, von außen sichtbaren Gebäudeteilen sowie auf Balkonen, Terrassen oder sonstigen Außenflächen. Bei Installation einer Antenne durch den Mieter kann der Vermieter seine Zustimmung davon abhängig machen, dass der Mieter ihn von allen im Zusammenhang mit der Installation entstehenden Kosten, Gebühren und Schäden frei hält sowie für den Aufwand bei der Beseitigung der gesamten Antennenanlage bei Auszug des Mieters in angemessener Weise Sicherheit leistet.

## § 12 Tierhaltung

1. Der Mieter bedarf der Zustimmung des Vermieters, wenn er in den Mieträumen ein Tier halten will, es sei denn, es handelt sich um Kleintiere (z. B. Wellensittich, Zierfisch). Der Vermieter darf die Zustimmung zur Tierhaltung im Übrigen verweigern bzw. widerrufen, wenn Belästigungen der Hausbewohner oder Beeinträchtigungen der Mietsache zu erwarten bzw. eingetreten sind.
2. Eine vom Vermieter erteilte Zustimmung gilt nur bis zum Tode oder der Abschaffung des Tieres, für das die Zustimmung erteilt wurde. Vor einer Neuanschaffung eines Tieres ist eine neue Genehmigung des Vermieters erforderlich.
3. Das Füttern von Tauben von der Mietwohnung oder dem Grundstück aus ist nicht zulässig.

## § 13 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

1. Der Mieter hat in den Mieträumen auftretende Schäden unverzüglich anzuzeigen, sobald er sie bemerkt.
2. Der Mieter haftet gegenüber dem Vermieter für Schäden, die durch ihn, seine Familienangehörigen oder von ihm beauftragte Handwerker schuldhaft verursacht werden.
3. Der Mieter trägt die Kosten für in den Mieträumen anfallende Kleinreparaturen. Die Kleinreparaturen umfassen das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlusseinrichtungen der Fensterläden. Der Mieter trägt die Kosten für Reparaturen bis zu 100 Euro inkl. der gesetzlichen MwSt. pro Einzelfall. Pro Mietjahr ist der Aufwand für den Mieter auf 8% der jährlichen Nettokaltmiete begrenzt.

## § 14 Schönheitsreparaturen

1. Der Vermieter ist zur Durchführung regelmäßiger Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet. Dies gilt nicht für Schönheitsreparaturen, soweit sie aufgrund eines nach Vertragsbeginn eintretenden Umstandes erforderlich werden, der nicht im Verantwortungsbereich des Mieters liegt.
2. Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung durchzuführen, die während der Mietzeit durch seinen Mietgebrauch erforderlich werden. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich Heizrohre, offener Versorgungsleitungen für Wasser und Gas, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen und das Reinigen der Fußböden.
3. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Der Mieter ist berechtigt, die Schönheitsreparaturen in entsprechender Qualität selbst auszuführen.
4. Die Schönheitsreparaturen sind fällig, wenn und soweit eine Renovierung nach dem Zustand der jeweiligen Teile der Wohnung erforderlich ist. Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen in folgenden Abständen in der Regel erforderlich sein:
  - in Küche und Bad alle fünf Jahre,
  - in den Wohn- und Schlafräumen sowie den Fluren alle acht Jahre,
  - in anderen Räumen alle zehn Jahre.

Die Fristen gelten ab der Überlassung der renovierten Mieträume an den Mieter sowie im weiteren Verlauf des Mietverhältnisses jeweils ab der letzten Ausführung durch den Mieter. Der Übergabe renovierter Mieträume steht es gleich, wenn dem Mieter ein angemessener Ausgleich für die vorvertragliche Abnutzung durch den Vormieter vom Vermieter geleistet wurde. Vermieter und Mieter bleibt der Nachweis offen, dass die Schönheitsreparaturen wegen des Grades der Abnutzung der Wohnung schon vor oder erst nach dem Ablauf der Fristen erforderlich sind.

5. Fällige Schönheitsreparaturen hat der Mieter vor dem Ende des Mietverhältnisses so rechtzeitig nachzuholen, dass die Räume fachgerecht renoviert zurückgegeben werden können. Der Mieter hat bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Schönheitsreparaturen auszuführen, die im Falle der Fortsetzung des Mietverhältnisses noch nicht erforderlich wären.

## § 15 Bauliche Veränderungen und Modernisierung durch den Vermieter

1. Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen), § 555a BGB.
2. Gesetzlich vorgesehene Modernisierungsmaßnahmen hat der Mieter ebenfalls zu dulden (§ 555b BGB). Dies gilt nicht, wenn und soweit die Maßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist; die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bleiben bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht außer Betracht; sie sind nur gemäß § 559 Abs. 4 und 5 BGB bei einer Mieterhöhung gegebenenfalls zu berücksichtigen (§ 555d Abs. 2 BGB).
3. Der Mieter hat dem Vermieter Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, bis zum Ablauf des Monats in Textform mitzuteilen, der auf den Zugang der Modernisierungskündigung folgt. Der Lauf dieser Frist beginnt nur, wenn die Modernisierungskündigung den Vorschriften des § 555c BGB entspricht (hierzu nachfolgend Ziffer 4).

4. Der Vermieter hat dem Mieter spätestens 3 Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang in wesentlichen Zügen, den Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme sowie den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine solche verlangt werden soll, und die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten in Textform mitzuteilen; zudem soll er den Mieter in dieser Modernisierungsankündigung auf die Form und Frist des Härteeinwands (Ziffer 3) gegebenenfalls hinweisen (§ 555c Abs. 1 und Abs. 2 BGB). Dies gilt nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen (§ 555c Abs. 4 BGB).
5. Das Recht auf Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§§ 559 ff. BGB).

## **§ 16 Bauliche Veränderung durch den Mieter**

1. Bauliche Veränderungen (Um- und Einbauten, Installationen jeglicher Art), durch die der Mieter in die Bausubstanz eingreift, dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Eine etwa erforderliche Baugenehmigung hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen. Alle durch die baulichen Veränderungen entstehenden Kosten hat der Mieter zu tragen.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen baulichen Veränderungen stehen. Das gilt auch dann, wenn der Vermieter seine Zustimmung zu den Arbeiten erteilt hat.
3. Der Vermieter kann seine Zustimmung zu baulichen Veränderungen des Mieters, durch die er in die Bausubstanz eingreift, davon abhängig machen, dass der Mieter ihn von allen, im Zusammenhang mit den baulichen Veränderungen entstehenden Kosten, Gebühren und Schäden frei hält sowie für den Aufwand bei der Beseitigung der baulichen Veränderungen bei Auszug des Mieters in angemessener Weise Sicherheit leistet.

## **§ 17 Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

1. Dem Vermieter oder einem von ihm Beauftragten ist es gestattet, bei berechtigtem Interesse nach vorheriger Ankündigung die Mieträume zu betreten; auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.
2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Verkauf des Grundstücks ist es dem Vermieter oder einem von ihm Beauftragten gestattet, die Mieträume zusammen mit Mietinteressenten bzw. Kaufinteressenten zweimal wöchentlich werktags (also auch am Samstag) in der Zeit von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 15.00 Uhr bis 17.00 Uhr nach rechtzeitiger Ankündigung zu betreten. Der Mieter verpflichtet sich, Vorkehrungen dafür zu treffen, dass die Mieträume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

## **§ 18 Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mieträume vollständig geräumt, besenrein und in einem vertragsgemäßen Zustand zurückzugeben. Wurde das Mietverhältnis ordentlich gekündigt, so sind die Mieträume am letzten Tag der Kündigungsfrist zurückzugeben.
2. § 14 findet Anwendung. Der Mieter hat dem Vermieter sämtliche Schlüssel zu übergeben. Das gilt auch für etwaige vom Mieter selbst beschaffte Schlüssel. Bei schuldhaftem Verlust ausgehändigter oder durch den Mieter selbst beschaffter Schlüssel ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die erforderliche Zahl von Schlüsseln und neue Schlösser anfertigen bzw. einbauen zu lassen. Das gilt gleichermaßen bei Vorhandensein einer zentralen Schließanlage im Mietobjekt. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass die Haus- und Wohnungstürschlüssel Teil einer Schließanlage sind und daher bei Verlust auch nur eines Schlüssels ggf. die gesamte Schließanlage auszutauschen ist, was entsprechend hohe Kosten verursacht. Die Haftung des Mieters ist auf den Ersatz der verlorengegangenen Schlüssel beschränkt, wenn er nachweisen kann, dass ein Schlüsselmissbrauch ausgeschlossen ist.
3. Der Mieter kann die von ihm in den Mieträumen geschaffenen Einrichtungen wegnehmen. Der Vermieter kann aber verlangen, dass diese Einrichtungen in den Mieträumen verbleiben. In diesem Fall hat der Vermieter an den Mieter einen Geldbetrag zu leisten, der für die Neuanschaffung der jeweiligen Einrichtungen erforderlich wäre, abzüglich eines angemessenen Betrags für die bereits eingetretene Abnutzung der Einrichtungen.

4. Verlangt der Vermieter die Wiederherstellung des früheren Zustands, so hat der Mieter die erforderlichen Arbeiten auf seine Kosten auszuführen.
5. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert; § 545 BGB findet keine Anwendung; die Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf müssen vereinbart werden.

## § 19 Personenmehrheit als Mieter

1. Sind mehrere Personen Mieter (z. B. Ehegatten, Partner einer Lebensgemeinschaft), so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Erklärungen im Rahmen eines solchen Mietverhältnisses müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters. Diese Bevollmächtigung gilt auch für die Entgegennahme von Mieterhöhungserklärungen und Kündigungserklärungen des Vermieters, nicht aber für eine Aufhebung dieses Vertrags.

## § 20 Sonstige Vereinbarungen

(z. B. Wegereinigung und Streupflicht, Gartennutzung und -pflege, ein spezieller Verteilungsschlüssel für bestimmte Betriebskosten, Ausschluss der vollständigen Untervermietung gemäß § 540 BGB – möglich nur bei unbefristetem Mietvertrag, Vereinbarung eines beiderseitigen Kündigungsverzichts von max. 4 Jahren Dauer)

---



---



---



---



---



---



---

**Hinweis Vermieter/Erklärung Mieter:** Mit Abschluss des Mietvertrags erklärt sich der Mieter bzw. erklären sich die Mieter damit einverstanden, dass seine/ihre persönlichen Daten – wie insbesondere Name, Bankverbindung, E-Mail-Adresse, Telefonnummer sowie Zählerstände für Heizung und Wasser – auf Grundlage der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) gespeichert werden. Hiernach erhobene Daten werden mit Beendigung dieses Mietvertrags vom Vermieter gelöscht, wenn und soweit die Daten nicht mehr von ihm oder seinen beauftragten Dritten (etwa Verwaltung und/oder Abrechnungsfirma) zu nutzen sind (etwa zur Kautions- oder Betriebskostenabrechnung).

Ort, Datum	Ort, Datum
Vermieter	Mieter