# Wohnraummietvertrag (unbefristet)

zwischen  
  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
– nachfolgend "Vermieter" genannt –  
  
und  
  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
  
– nachfolgend "Mieter" genannt, auch wenn es sich um mehrere handelt – wird folgender Mietvertrag geschlossen:

(Dieser Vertrag wird geschlossen auf Grundlage der §§ 535 ff. BGB.)

---

## § 1 Mietobjekt

Der Vermieter vermietet an den Mieter eine Wohnung / Haus in der  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

**(1.1)** die Wohnung/ das Einfamilienhaus   die Doppelhaushälfte   das Reihenhaus bestehend aus \_\_\_ Zimmern, \_\_\_ Küche, \_\_\_ Bäder, \_\_\_ Fluren, \_\_\_ Terrasse, \_\_\_ Balkonen, \_\_\_ Abstellräumen, \_\_\_Keller mit der Nummer\_\_\_, Sonstiges \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Die Mieträume haben eine Wohnfläche von \_\_\_\_\_\_\_m², berechnet nach den Vorgaben der Wohnflächenberechnungsverordnung. Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstands. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich aus den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten.

**(1.2)** Dem Mieter werden folgende Schlüssel ausgehändigt:

\_\_\_ Zentralschlüssel (Schließanlage) nutzbar für Haupthauseingang, Wohnungstür, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_ Hauseingang, \_\_\_ Wohnungstür, \_\_\_ Keller/Dachboden, \_\_\_ Garage, \_\_\_ Sonstiges/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

## § 2 Mietbeginn und Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.  
Die ordentliche Kündigung ist erstmals nach den gesetzlichen Bestimmungen möglich.

## § 3 Miete und Nebenkosten

Die monatliche Kaltmiete beträgt \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Euro.  
  
Zusätzlich zahlt der Mieter eine monatliche Nebenkostenpauschale in Höhe von \_\_\_\_\_\_\_\_ Euro.   
  
Die Gesamtmiete (Warmmiete) beträgt somit monatlich \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Euro.  
  
Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats, auf folgendes Konto zu überweisen:  
  
Kontoinhaber: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
IBAN: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
BIC: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
Bank: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

## § 3.1 Nebenkosten (Betriebskosten)

Die Nebenkosten (Heiz- und Betriebskosten) werden wie folgt abgerechnet (bitte Zutreffendes ankreuzen):

☐ Pauschale – keine Abrechnung, keine Nachzahlung oder Rückzahlung

☐ Vorauszahlung – Abrechnung erfolgt jährlich nach tatsächlichem Verbrauch (siehe Zählerstände im Übergabeprotokoll)

☐ Abrechnung nach Verteilungsschlüssel (z. B. Wohnfläche oder Personenzahl)

**3.2.** Soweit Vorauszahlungen vereinbart wurden, gilt folgendes: Sind bei den Kosten für Heizung und Warmwasser die Grundsätze über die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung maßgeblich, werden die Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage und der zentralen Warmwasserversorgung anteilig auf die Mieter des Hauses umgelegt.

**3.3.** Die Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser werden zu 50 Prozent nach Wohnfläche (qm-Zahl) und zu 50 Prozent nach dem festgestellten Wärmeverbrauch umgelegt, soweit nicht nachstehend ein anderer nach der Heizkostenverordnung zulässiger Verteilerschlüssel gewählt wurde.

**3.4.** Über die Heiz- und Betriebskosten wird einmal jährlich abgerechnet.

**3.5.** Der Vermieter kann eine Nachzahlung auf die Heiz- und Betriebskosten nur verlangen, sofern er spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes dem Mieter durch schriftliche Abrechnung nachweist, dass die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nicht ausgereicht haben. Ergibt sich ein Guthaben aus der Abrechnung für den Mieter, wird dies unverzüglich ausgezahlt. Eine Aufrechnung mit bestrittenen oder nicht rechtskräftig festgestellten Forderungen darf der Vermieter nicht vornehmen. Einwendungen des Mieters gegen die Abrechnung müssen dem Vermieter spätestens 12 Monate nach Zugang der Abrechnung mitgeteilt werden.

Nachforderungen des Vermieters werden 4 Wochen nach Zugang der ordnungsgemäßen Abrechnung fällig. Der Vermieter gewährt dem Mieter Einsicht in die Berechnungsunterlagen. Gegen Erstattung angemessener Kopier- und Portokosten kann der Mieter verlangen, dass ihm Kopien der Berechnungsunterlagen zugesandt werden.

**3.6.** Über- oder unterschreiten die Vorauszahlungen die tatsächlichen Kosten, so kann jede

Vertragspartei die Vorauszahlung auf einen angemessenen Betrag anpassen.

## § 4 Kaution

Der Mieter zahlt eine Mietsicherheit (Kaution) in Höhe von \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Euro (drei Monatskaltmieten). Diese ist vor Übergabe der Wohnung zu leisten und wird getrennt vom Vermögen des Vermieters angelegt.

## § 5 Gebrauch der Mietsache

Die Wohnung darf nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine Untervermietung oder gewerbliche Nutzung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

## § 6 Haustiere

Das Halten von Haustieren ist nicht gestattet.  
Ausgenommen sind Kleintiere wie Zierfische oder Hamster, soweit keine Belästigung oder Schäden entstehen.

## § 7 Schönheitsreparaturen

Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietdauer die üblichen Schönheitsreparaturen in der Wohnung in regelmäßigen Abständen vorzunehmen (z. B. Streichen von Wänden, Decken, Heizkörpern, Innentüren, Fensterrahmen innen).  
  
Ein starrer Fristenplan wird nicht vereinbart; es wird eine flexible Regelung getroffen, die sich nach dem Zustand der Räume richtet.

## § 8 Übergabe der Wohnung

Der Zustand der Wohnung bei Einzug wird in einem Übergabeprotokoll dokumentiert.

## § 9 Sonstiges

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.  
Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so berührt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen.

## § 9.1

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

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

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

Ort, Datum: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
  
Unterschrift Vermieter: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
  
Unterschrift Mieter: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_